Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Rossi Residencial S.A.

Rossi Residencial S.A.
Companhia Aberta - CVM n.º 01630-6
CNPJ n.º 61.065.751/0001-80 - NIRE n.º 35300108078
Av. Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5.200, Edifício Miami, Bloco C, 3º andar, conjunto 31, São Paulo – SP
Código ISIN BRRSIDACNOR8

36.000.000 de Ações
Valor da Distribuição: R$900.000.000,00

Preço por Ação: R$25,00

A Rossi Residencial S.A. ("Companhia") e a Roplano S.A. ("Acionista Vendedor") estão ofertando em conjunto 36.000.000 de ações ordinárias nominativas escriturais e sem valor nominal e de emissão da Companhia, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações"), sendo 30.000.000 de Ações objeto da oferta inicial, das quais 20.000.000 de Ações serão emitidas pela Companhia e 10.000.000 de Ações de titularidade do Acionista Vendedor, e 6.000.000 de Ações serão emitidas pela Companhia de acordo com o artigo 14, parágrafo 2º da Instrução CVM 400 ("Ações Adicionais"), por meio de uma oferta pública de distribuição primária e secundária, a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, nos termos da Instrução CVM 400 ("Oferta Pública"). Serão também realizados esforços de colocação das Ações no exterior, sendo nos Estados Unidos da América para investidores institucionais qualificados residentes e domiciliados no exterior, conforme definidos na *Rule 144A*, em operações isentas de registro segundo o *Securities Act*, e, nos demais países, exceto nos Estados Unidos da América, com base no *Regulation S*. A Oferta Pública será coordenada pelo Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A., que será o coordenador líder para os fins da Instrução CVM 400, e pelo Banco Pactual S.A. ("Coordenadores").

A quantidade total das Ações inicialmente ofertada poderá ser acrescida de um lote suplementar de até 4.500.000 Ações, representando 15% das Ações inicialmente ofertadas ("Ações do Lote Suplementar"), compreendendo novas Ações a serem emitidas pela Companhia, conforme opção outorgada ao Pactual, a ser exercida no prazo de até 30 dias contados da data de publicação do Anúncio de Início, para atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado conjuntamente pelo Coordenador Líder e pelo Pactual no decorrer da Oferta Pública nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas.

O preço por Ação será fixado após a conclusão do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento a ser realizado pelos Coordenadores.

	Preço em R$	Comissões em R$	Recursos Líquidos em R$ [1]
Por Ação	25,00	1,375	23,625
Oferta Primária [2]	650.000.000,00	35.750.000,00	614.250.000,00
Oferta Secundária [2]	250.000.000,00	13.750.000,00	236.250.000,00
Total	**900.000.000,00**	**49.500.000,00**	**850.500.000,00**

[1] Sem dedução das despesas da Oferta Pública.
[2] Os valores acima indicados não incluem as Ações do Lote Suplementar.

A Oferta Primária, o aumento de capital com emissão das Ações, incluindo as Ações Adicionais, e o Preço de Distribuição das Ações foram aprovados com base em deliberação do Conselho de Administração da Companhia realizada em 13 de fevereiro de 2006. O aumento de capital deverá ser homologado em Reunião do Conselho de Administração da Companhia a ser realizada em 14 de fevereiro de 2006. A Oferta Secundária e o Preço de Distribuição das Ações foram também aprovados com base em deliberação da Assembléia Geral Extraordinária de acionistas do Acionista Vendedor, realizada em 13 de fevereiro de 2006. Após arquivadas na competente Junta Comercial, as atas das aprovações societárias serão publicadas no jornal "O Estado de São Paulo", no caso da Companhia, no jornal "O Dia", no caso do Acionista Vendedor, e no "Diário Oficial do Estado de São Paulo", em ambos os casos. Registro da Oferta Pública na CVM: Oferta Primária: CVM/SRE/REM/2006/03 e Oferta Secundária: CVM/SRE/SEC/2006/03, ambas em 14 de fevereiro de 2006. As ações da Companhia são listadas no Novo Mercado da Bovespa e negociadas sob o código "RSID3".

Os administradores da Companhia, o Acionista Vendedor e o Coordenador Líder declaram que, até onde têm conhecimento, as informações contidas neste documento correspondem à realidade e não omitem nada capaz de afetar a importância de tais informações.

Este Prospecto não deve ser considerado uma recomendação de compra das Ações. Ao adquirir as Ações, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação sobra a Companhia, seus negócios e atividades. Os investidores devem ler a seção "VI. Fatores de Risco" nas páginas 37 a 44 deste Prospecto para discussão de certos fatores de risco que devem ser considerados com relação à aquisição das Ações.

"O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade da Companhia, bem como sobre as ações a serem distribuídas."

"A presente oferta pública foi elaborada de acordo com as disposições do Código de Auto-Regulação da ANBID para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, aprovado em Assembléia Geral da ANBID, e parte integrante da ata registrada no 4º Ofício de Registro de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 510718, atendendo, assim, a presente oferta pública, aos padrões mínimos de informação contidos no código, não cabendo à ANBID qualquer responsabilidade pelas referidas informações, pela qualidade da emissora e/ou ofertantes, das instituições participantes e dos valores mobiliários objeto da oferta pública."

Coordenadores

Coordenador Líder

Coordenadores Contratados

A data deste Prospecto Definitivo é 13 de fevereiro de 2006.

ÍNDICE

ANEXOS

I. GLOSSÁRIO, ABREVIATURAS E TERMOS DEFINIDOS

Neste Prospecto, utilizamos os termos "Rossi Residencial", "Rossi", "Companhia", "nós" e "nosso" para nos referirmos à Rossi Residencial S.A. e suas subsidiárias, exceto quando o contexto requerer outra definição.

Para fins do presente Prospecto, os termos indicados abaixo terão os significados a eles atribuídos nesta seção, salvo referência diversa neste Prospecto.

Acionistas Controladores	Srs. João Rossi Cuppoloni e Edmundo Rossi Cuppoloni, diretamente ou indiretamente por meio das sociedades *holding* RR Trust S.A., Roplano S.A. e Engeplano Participações S.A.
Acionista Vendedor	Roplano S.A.
Ações ou Ações Ordinárias	Ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames.
Ações Adicionais	Quantidade de Ações equivalentes a 20% da quantidade de Ações inicialmente ofertadas que, conforme dispõe o artigo 14, parágrafo 2°, da Instrução CVM 400, foi acrescida à Oferta Pública a critério da Companhia, em decisão conjunta com os Coordenadores.
Ações em Circulação	No âmbito do regulamento do Novo Mercado, todas as ações emitidas pela Companhia, excetuadas as ações detidas pelo Acionista Controlador, por pessoas a ele vinculadas, por administradores da Companhia e aquelas em tesouraria.
Ações do Lote Suplementar	Até 4.500.000 Ações equivalentes a até 15% das Ações inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta Pública, sendo que, salvo se disposto de maneira diversa, as referências às Ações serão também referência às Ações do Lote Suplementar.
Acordos de Não Disposição	Acordo celebrado pela Companhia, pelos administradores e Acionistas Controladores, por meio do qual estes se obrigaram a não alienar as ações de emissão da Companhia de sua titularidade e derivativos lastreados em tais ações por período de 180 dias contados da publicação do Anúncio de Início da Oferta Pública.
ADEMI	Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário.
Agentes de Colocação Internacional	Credit Suisse LLC, Pactual Corporation, Morgan Stanley & Co. Incorporated, Santander Investment Limited (por meio do Santander Investment Securities Inc.) e Bradesco Securities Inc.
ANBID	Associação Nacional dos Bancos de Investimento.
Anúncio de Encerramento	Anúncio informando acerca do resultado final da Oferta Pública, a ser publicado pelos Coordenadores da Oferta Pública, pela Companhia e pelo Acionista Vendedor nos termos da Instrução CVM 400.

Anúncio de Início	Anúncio informando acerca do início do Período de Distribuição das Ações Ordinárias, a ser publicado pelos Coordenadores da Oferta Pública, pela Companhia e pelo Acionista Vendedor, nos termos da Instrução CVM 400.
Aviso ao Mercado	Comunicado publicado em 31 de janeiro de 2006, informando acerca de determinados termos e condições da Oferta Pública, incluindo os relacionados ao recebimento de Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva, em conformidade com o artigo 53 da Instrução CVM 400.
BACEN ou Banco Central	Banco Central do Brasil.
Banco Credit Suisse ou Credit Suisse	Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.
Banco Pactual ou Pactual	Banco Pactual S.A.
BOVESPA	Bolsa de Valores de São Paulo.
CBLC	Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia.
CDI	Certificado de Depósito Interbancário.
CFC	Conselho Federal de Contabilidade.
Cláusula Compromissória	Cláusula de arbitragem mediante a qual a Companhia, seus acionistas, administradores, membros do Conselho Fiscal e a BOVESPA obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo CMN, pelo BACEN e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do regulamento do Novo Mercado, do Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação no Novo Mercado.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
Código Civil	Código Civil, introduzido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
COFINS	Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
Companhia ou Rossi	Rossi Residencial S.A.

Conselheiro(s) Independente(s)	Conforme o regulamento do Novo Mercado, Conselheiro(s) Independente(s) caracteriza(m)-se por: (i) não ter qualquer vínculo com a Companhia, exceto participação de capital; (ii) não ser Acionista Controlador, cônjuge ou parente até segundo grau daquele, ou não ser ou não ter sido, nos últimos 3 anos, vinculado a sociedade ou entidade relacionada ao Acionista Controlador; (iii) não ter sido, nos últimos 3 anos, empregado ou diretor da Companhia, do Acionista Controlador ou de sociedade controlada pela Companhia; (iv) não ser fornecedor ou comprador de serviços e/ou produtos da Companhia em magnitude que implique perda de independência; (v) não ser cônjuge ou parente até segundo grau de algum administrador da Companhia; e (vi) não receber outra remuneração da Companhia além da de conselheiro (proventos em dinheiro oriundos de participação de capital estão excluídos desta restrição). Quando, em resultado do cálculo do número de Conselheiros Independentes, obter-se um número fracionário, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro: (i) imediatamente superior, quando a fração for igual ou superior a 0,5; ou (ii) imediatamente inferior, quando a fração for inferior a 0,5. Serão ainda considerados Conselheiros Independentes aqueles eleitos mediante as faculdades previstas no artigo 141, parágrafos 4º e 5º da Lei das Sociedades por Ações.
Constituição Federal	Constituição da República Federativa do Brasil.
Coordenador Líder	Credit Suisse.
Coordenadores	Credit Suisse e Pactual, considerados em conjunto.
Coordenadores Contratados	Banco Morgan Stanley Dean Witter S.A., Banco Santander Brasil S.A., Banco Bradesco S.A. e BB Banco de Investimento S.A.
COPOM	Comitê de Política Monetária.
Corretoras Consorciadas	Denominação atribuída às sociedades corretoras membros da BOVESPA, subcontratadas pelos Coordenadores em nome da Companhia e do Acionista Vendedor, para fazer parte do esforço de colocação das Ações exclusivamente aos Investidores Não-Institucionais.
CREA	Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.
CRI	Certificado de Recebíveis Imobiliários.
Credit Suisse LLC	Credit Suisse Securities (USA) LLC.
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.

Dólar, dólares ou US$	Moeda oficial dos Estados Unidos da América.
EMBRAESP	Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio.
Estatuto Social	Estatuto Social da Companhia.
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.
FGV	Fundação Getúlio Vargas.
Grupo Rossi	Grupo de sociedades detidas, diretamente ou indiretamente, por membros da família Rossi Cuppoloni, excluindo a Companhia e suas subsidiárias.
Habite-se	Autorização emitida pela Prefeitura do município no qual o empreendimento foi construído, mediante vistoria, que indica que a obra foi executada conforme o projeto e apresenta as devidas condições para sua habitação e ocupação.
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IBOVESPA	Índice da Bolsa de Valores de São Paulo, que mede as variações dos preços das ações das companhias mais negociadas da BOVESPA.
IBRACON	Instituto dos Auditores Independentes do Brasil.
IFRS	Normas contábeis internacionais (*International Financial Report Accounting Standards).*
IGP-M	Índice Geral de Preços de Mercado, índice de inflação medido e divulgado pela FGV.
Imóveis Residenciais Voltados à Classe Alta	Imóveis residenciais cuja faixa de preço é superior a R$500.000,00.
Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média-Alta	Imóveis residenciais cuja faixa de preço é superior a R$350.000,00 até R$500.000,00.
Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média	Imóveis residenciais cuja faixa de preço é superior a R$200.000,00 até R$350.000,00.
Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média-Baixa	Imóveis residenciais cuja faixa de preço é de até R$200.000,00.
INCC	Índice Nacional de Custo da Construção, medido pela FGV.
Índice de Inadimplência	Valor a receber de contratos de venda de imóveis residenciais celebrados entre a Companhia e seus clientes com atraso superior a 91 dias, dividido pelo valor total de recebíveis na data do balanço.

INPC	Índice Nacional de Preços ao Consumidor, índice de inflação medido e divulgado pelo IBGE.
INPI	Instituto Nacional da Propriedade Industrial.
Instituições Participantes da Oferta	Os Coordenadores, os Coordenadores Contratados e as Corretoras Consorciadas, em conjunto.
Instrução CVM 325	Instrução da CVM n.º 325, de 27 de janeiro de 2000, e alterações posteriores.
Instrução CVM 400	Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003.
Investidores Institucionais	Pessoas físicas e jurídicas, cujas ordens específicas de investimento representem valores que excedam o limite máximo estabelecido para Investidores Não Institucionais, fundos de investimento, clubes de investimento registrados na BOVESPA, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, pessoas jurídicas não financeiras com patrimônio líquido superior a R$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e os investidores residentes no exterior que participem da Oferta Pública segundo as normas da Resolução CMN 2.689 e da Instrução CVM 325.
Investidores Não-Institucionais	Pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais, e clubes de investimento registrados na BOVESPA que decidirem participar da Oferta de Varejo.
IOF	Imposto sobre Operações Financeiras.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Ampliado, índice de inflação medido e divulgado pelo IBGE.
IRPJ	Imposto de Renda Pessoa Jurídica.
IRRF	Imposto de Renda Retido na Fonte.
LCI	Letras de Crédito Imobiliário.
Lei de Incorporações	Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e alterações posteriores.
Lei de Registros Públicos	Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e alterações posteriores.
Lei das Sociedades por Ações	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores.

Lei do Mercado de Valores Mobiliários	Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e alterações posteriores.
LIBOR	Taxa interbancária de Londres (*London Interbank Offered Rate*) - taxa aplicável ao mercado interbancário internacional de curto prazo.
NYSE	Bolsa de Valores de Nova Iorque.
Novo Mercado	Segmento especial de negociação de valores mobiliários da BOVESPA (todas as referências ao Novo Mercado já consideram as alterações ao Regulamento do Novo Mercado que entraram em vigor em 06 de fevereiro de 2006).
Oferta de Varejo	Oferta realizada aos Investidores Não-Institucionais.
Oferta Institucional	Oferta realizada aos Investidores Institucionais.
Oferta Primária	Oferta Pública de ações a serem emitidas pela Companhia.
Oferta Pública ou Oferta	Oferta pública de distribuição primária e secundária das Ações, nos termos do Prospecto.
Oferta Secundária	Oferta Pública de ações da Companhia detidas pelo Acionista Vendedor.
Opção de Lote Suplementar	Opção outorgada pela Companhia ao Pactual para a distribuição de um lote suplementar de até 4.500.000 Ações, equivalente a até 15% das Ações inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta Pública, as quais serão destinadas exclusivamente a atender a um eventual excesso de demanda que vier a ser constatado conjuntamente pelos Coordenadores da Oferta Pública no decorrer da Oferta Pública, a ser exercida pelo Pactual, no prazo de até 30 dias, a contar da data de publicação do Anúncio de Início.
Pactual Corporation	Pactual Capital Corporation.
PBQPH	Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat.
Pedido de Reserva	Formulário especifico para a realização de reservas de Ações pelos Investidores Não-Institucionais.
Período de Reserva	O período de 7 de fevereiro de 2006 a 10 de fevereiro de 2006, inclusive, que os Investidores Não-Institucionais efetuaram seus Pedidos de Reserva.
PIB	Produto Interno Bruto.
PIS	Programa de Integração Social.
Plano Real	Plano econômico do Governo Federal que introduziu o Real como a moeda de curso legal obrigatório no Brasil, em julho de 1994.

Placement Facilitation Agreement	Contrato celebrado entre os Agentes de Colocação Internacional, a Companhia e o Acionista Vendedor regulando esforços de colocação das Ações no exterior no âmbito da Oferta Pública.
Práticas Contábeis Brasileiras	As práticas adotadas no Brasil, emanadas da Lei das Sociedades por Ações, e das normas e regulamentos da CVM e das normas de contabilidade adotadas pelo IBRACON.
Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento	Processo de fixação do Preço de Distribuição, conforme previsto no art. 44 da Instrução CVM 400.
Prospecto ou Prospecto Preliminar	Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações da Companhia.
Prospecto Definitivo	O presente Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações da Companhia.
Qualihab	Programa da Qualidade da Construção Habitacional do Estado de São Paulo.
Real, reais ou R$	Moeda corrente no Brasil.
Receita Apropriada	Corresponde às receitas das Vendas Contratadas que são apropriadas ao resultado da Companhia utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento (ver seção *"XIV. Análise e Discussão da Administração Sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais"*).
Regra 144 A	*Rule 144 A* do *Securities Act of 1933*, conforme alterado, dos Estados Unidos da América.
Regulamento do Novo Mercado	Regulamento que disciplina os requisitos para negociação de valores mobiliários de companhias abertas no Novo Mercado, estabelecendo regras de listagem diferenciadas para essas companhias, seus administradores e seu acionista controlador (todas as referências ao Regulamento do Novo Mercado já consideram as alterações ao regulamento que entraram em vigor em 06 de fevereiro de 2006).
Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado	Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado, inclusive suas posteriores modificações, que disciplina o procedimento de arbitragem ao qual serão submetidos todos os conflitos estabelecidos na Cláusula Compromissória inserida no Estatuto Social da Companhia e que consta dos termos de anuência dos administradores e dos controladores.
Regulamento S	*Regulation S* do *Securities Act of 1933*, conforme alterado, dos Estados Unidos da América.
Resolução CMN 2.689	Resolução do CMN n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e alterações posteriores.

SEC	*Securities and Exchange Commission,* a comissão de valores mobiliários dos Estados Unidos da América.
SECOVI	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais.
SELIC	Taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais, apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia.
SFH	Sistema Financeiro Habitacional, sistema do Governo Federal para financiamento da casa própria.
SFI	Sistema Financeiro Imobiliário, sistema do Governo Federal para financiamento imobiliário em geral.
SPE	Sociedade de propósito específico.
SPEs Adquiridas	Alpínia Desenvolvimento Imobiliário S.A., Apuléia Empreendimentos S.A., Bosque Rio Branco Empreendimentos S.A., Calêndula Desenvolvimentos Imobiliários S.A., Calêndula Empreendimentos S.A., Ciclame Desenvolvimento Imobiliário S.A., Flor de Abril Desenvolvimento Imobiliário S.A., Flor de Abril Empreendimentos S.A., Giardino Desenvolvimentos Imobiliários S.A., Glicínia Desenvolvimentos Imobiliários S.A., Gramínea Desenvolvimentos Imobiliários S.A., Guazuma Empreendimentos S.A., Helicônias Desenvolvimento Imobiliário S.A., Horizonte Empreendimentos S.A., Iguatemi Porto Alegre Desenvolvimento Imobiliário S.A., Image Empreendimentos S.A., Morsiera Empreendimentos S.A., Pantai Empreendimentos S.A., Peônia Empreendimentos S.A., Sândalo Desenvolvimentos Imobiliários S.A., Sândalo Empreendimentos S.A., Sibipurana Empreendimentos S.A., Terra Brazilis Empreendimentos S.A. e Vivanti Empreendimentos S.A., SPEs cujas ações detidas pelos Acionistas Controladores da Companhia foram adquiridas pela Companhia em 23 de dezembro de 2005.
TR e TRD	Taxa Referencial e Taxa Referencial Diária, respectivamente.
U.S. GAAP	Princípios contábeis geralmente aceitos nos Estados Unidos da América.
Valor Econômico	Significa o valor das ações da Companhia que vier a ser determinado por empresa especializada, mediante a utilização de metodologia reconhecida ou com base em outro critério que venha a ser definido pela CVM.
Vendas Contratadas	Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes à venda de unidades prontas ou para entrega futura.
VGV Lançado	Corresponde ao valor total a ser potencialmente obtido pela Companhia proveniente da venda de todas as unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário a um certo preço.

II. SUMÁRIO

O presente sumário destaca as informações selecionadas sobre a nossa Companhia. Antes de investir nas Ações, o investidor deverá ler todo o Prospecto cuidadosamente, para uma maior compreensão das nossas atividades e da Oferta Pública, incluindo nossas demonstrações financeiras consolidadas e respectivas notas explicativas e as seções "VI. Fatores de Risco" e "XIV. Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais."

Visão Geral

Somos uma das maiores incorporadoras de imóveis residenciais do País. Por meio de nossos escritórios regionais, localizados nas Cidades de São Paulo, Rio de Janeiro, Porto Alegre e Campinas, estamos presentes em 15 das principais cidades brasileiras, que apresentam um elevado déficit habitacional, população com poder de compra acima da média nacional e crescimento econômico e demográfico. Por atuarmos desde 1980 de forma integrada em diferentes segmentos do mercado imobiliário, acreditamos que temos flexibilidade para acompanhar as oscilações do mercado e ajustar nosso *portfolio* de produtos, de modo a atender às diferentes demandas por imóveis residenciais e comerciais, em todas as faixas de preço e nas diversas cidades do País em que atuamos.

Temos como foco de nossos negócios o segmento de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média, que apresenta um elevado potencial de crescimento, oferta de crédito em processo de expansão em decorrência de recentes estímulos governamentais de natureza tributária e regulatória e déficit habitacional. Acreditamos que a experiência que acumulamos em mais de uma década de atuação nesse segmento, aliada à escala e integração de nossos negócios, nos permitiu desenvolver produtos inovadores, bem acabados e a um preço acessível, e nos coloca em posição privilegiada em relação aos nossos concorrentes para atuar nesse segmento.

O mercado imobiliário em geral, incluindo o segmento de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média, vem sendo favorecido desde 2005 por recentes medidas governamentais: (a) redução da remuneração paga pelo BACEN aos bancos sobre os recursos de poupança não aplicados em operações de crédito imobiliário, de forma a induzir o financiamento habitacional; (b) simplificação das leis para retomada de imóvel em caso de inadimplência; (c) isenção de imposto de renda na venda de imóvel, em caso de compra de outro imóvel de maior valor no prazo de 180 dias; e (d) aumento da disponibilidade de recursos para crédito imobiliário do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) e da Caixa Econômica Federal.

Além disso, acreditamos que nossas marcas "Rossi" e "America Properties" estejam entre as mais fortes, conhecidas e bem conceituadas na incorporação de empreendimentos.

A fim de maximizar o nosso aproveitamento das diferentes oportunidades de mercado, atuamos em conjunto com diversos parceiros em vários de nossos empreendimentos, dentre os quais estão outros incorporadores (tais como Cyrela Brazil Realty e Gafisa), investidores financeiros (tais como Pactual e Hedging-Griffo), proprietários de terrenos e construtoras. Essas parcerias são geralmente estruturadas por meio de SPEs e consórcios constituídos com nossos parceiros.

Desde 1992, quando expandimos nossa atuação para diferentes regiões do País, até 31 de dezembro de 2005 lançamos 28.077 imóveis, totalizando 2.760.193 m^2 de área construída, sendo 14.812 unidades na região metropolitana de São Paulo, 4.601 unidades em Campinas, 2.339 unidades em Porto Alegre, 1.619 unidades na região metropolitana do Rio de Janeiro e 4.706 unidades em outras localidades.

Em 31 de dezembro de 2005, possuíamos 39 canteiros de obras, com 45 empreendimentos em construção, totalizando 5.667 novas unidades autônomas e 826.627 m^2 em construção a serem entregues nos próximos 24 meses. Em 31 de dezembro de 2005, o preço médio de venda dessas unidades variava entre R$62,1 mil e R$1.499,1 mil. Entre os empreendimentos em andamento em 31 de dezembro de 2005, a segmentação do VGV Lançado por faixa de preço unitário dos imóveis residenciais indicava que 17% encontrava-se no segmento de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média-Baixa, 48% no segmento de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média, 16% no segmento de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média-Alta e 12% no segmento de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Alta. Aproximadamente 8% dos empreendimentos em construção em 31 de dezembro de 2005 se referiam a imóveis comerciais.

Nossa receita de vendas é originada pela venda de unidades residenciais e comerciais em imóveis que nós incorporamos, sendo que, nos últimos três exercícios, em média 92% das unidades foram vendidas antes da entrega das chaves.

As tabelas a seguir descrevem nossas Vendas Contratadas, por faixa de preço de imóvel, em termos de número de unidades e valor, nossas Receitas Apropriadas, por faixa de preço, bem como nossa receita operacional líquida, nosso lucro líquido e nosso EBITDA, nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005.

Vendas Contratadas	**Exercícios encerrados em 31 de dezembro de**					
	2003		**2004**		**2005**	
	Nº de Unidades	**em milhares de R$**	**Nº de Unidades**	**em milhares de R$**	**Nº de Unidades**	**em milhares de R$**
Imóveis Residenciais						
Até R$200,0 mil	846	60.465	928	91.621	932	96.277
De R$200,1 mil a R$350,0 mil	518	101.608	1.208	238.718	880	186.297
De R$350,1 mil a R$500,0 mil	55	15.056	91	31.964	56	18.266
Acima de R$500,0 mil	166	76.243	106	59.488	165	95.000
Imóveis Comerciais	105	15.360	78	11.597	453	48.681
Total...	**1.690**	**268.732**	**2.411**	**433.388**	**2.486**	**444.521**

Receitas Apropriadas	**Exercícios encerrados em 31 de dezembro de**		
	2003	**2004**	**2005**
		(Em milhares de R$)	
Imóveis Residenciais			
Até R$200,0 mil	92.959	92.337	92.344
De R$200,1 mil a R$350,0 mil	36.499	174.380	197.234
De R$350,1 mil a R$500,0 mil	16.809	14.309	17.673
Acima de R$500,0 mil	42.484	41.838	88.441
Imóveis Comerciais	690	7.883	21.720
Receitas de Serviços Prestados..	146	1.079	1.328
Total	**189.587**	**331.826**	**418.740**

Receita Operacional Líquida/Lucro Líquido/EBITDA	**Exercícios encerrados em 31 de dezembro de**		
	2003	**2004**	**2005**
		(Em milhares de R$)	
Receita operacional líquida...	179.654	317.631	403.942
Lucro líquido (prejuízo) do exercício................................	(6.143)	19.301	20.178
EBITDA(*)	(5.268)	36.537	44.071

(*) O EBITDA, de acordo com o Ofício-Circular CVM n.º 1/2005, são os lucros antes das despesas financeiras líquidas, do imposto de renda e contribuição social, depreciação e amortização e resultados não operacionais. O EBITDA não é uma medida de acordo com as Práticas Contábeis Brasileiras, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido, como indicador do nosso desempenho operacional ou como substituto do fluxo de caixa como indicador de liquidez. O EBITDA não possui significado padronizado e nossa definição de EBITDA pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras sociedades.

Nossos Pontos Fortes

Acreditamos que nossos principais pontos fortes e vantagens competitivas, sobre os quais pretendemos basear nossos objetivos estratégicos, são os seguintes:

- *Flexibilidade para atuar em diversos segmentos de mercado.* Acreditamos ser a incorporadora com maior flexibilidade para ajustar o *portfolio* de produtos de modo a atender às diferentes demandas por imóveis nos segmentos de mercado imobiliário e nas cidades em que atuamos. Tal condição nos é proporcionada por atuarmos de forma integrada desde 1980 em diferentes segmentos do mercado, com diferentes tipos de produtos, sejam casas, edifícios ou empreendimentos comerciais, enfrentando as mais diversas condições de mercado. A ampla experiência de nossa equipe de administradores e profissionais (mais de 30 executivos com pelo menos 15 anos de experiência no setor imobiliário e de construção), não apenas em incorporação residencial, mas também em outros setores ligados à atividade imobiliária, nos confere a capacidade e a habilidade de operar simultaneamente em várias cidades, criar novos produtos e identificar e ter a opção de escolher as melhores oportunidades nos diversos segmentos de mercado.

- *Liderança e experiência no segmento de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média.* Estamos entre os líderes no segmento do mercado de incorporação de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média, com uma ampla carteira de clientes. Esse segmento apresenta um elevado potencial de crescimento, oferta de crédito em processo de expansão e déficit habitacional. Nosso crescimento de Vendas Contratadas e de VGV Lançado recente decorreu principalmente de nossa atuação nesse segmento de mercado. A experiência que acumulamos em mais de uma década de atuação nesse setor, aliada à escala e integração de nossos negócios, nos permitiu desenvolver produtos inovadores, bem acabados e a um preço acessível. Essa experiência nos proporcionou ainda a capacidade de administrar um grande número de empreendimentos simultâneos e de carteiras de clientes, o domínio do processo de construção a custo baixo e com qualidade, de análise de crédito e das técnicas de venda específicas desse segmento de mercado. Tal experiência nos coloca em posição privilegiada em relação aos nossos concorrentes para atuar de forma eficiente e melhor aproveitar as diferentes oportunidades desse segmento.

- *Presença em regiões com elevado déficit habitacional, poder de compra da população acima da média nacional e crescimento econômico e demográfico*. Em complemento de nossa atuação na região metropolitana de São Paulo, expandimos nossas atividades para grandes centros urbanos do País, com a abertura de escritórios regionais no Rio de Janeiro, em Porto Alegre e em Campinas, por meio dos quais estamos presentes em 15 das principais cidades brasileiras. Esses grandes centros urbanos apresentam um elevado déficit habitacional, poder de compra da população acima dos padrões brasileiros e crescimento econômico e demográfico. Nossos escritórios regionais são extremamente importantes para o crescimento dos nossos negócios, na medida em que o conhecimento dos mercados locais nos permite identificar as melhores oportunidades, antecipar tendências de crescimento e valorização de regiões imobiliárias nas respectivas localidades, melhor identificar e avaliar a adequação dos produtos às características e necessidades do mercado local, conhecer os riscos da regulamentação local relativa a edificações e zoneamento. Além disso, nossa diversificação regional nos ajuda a minimizar os efeitos dos ciclos de oferta e demanda de mercado inerentes às nossas atividades, já que tais ciclos são diferentes em cada região.

- *Forte reputação e reconhecimento de marca.* Acreditamos que a força das nossas marcas "Rossi" e "America Properties" é grande propulsora dos nossos negócios. Nossas marcas possuem forte prestígio, ampla credibilidade e elevada reputação e aceitação no mercado imobiliário, incluindo compradores de imóveis em potencial, proprietários de terrenos, fornecedores, sub-empreteiras, corretoras e outras incorporadoras, em função de nosso histórico de solidez financeira, transparência, excelência e qualidade de construção, e cumprimento de prazos de entrega. A marca "Rossi" é associada a produtos inovadores, bem acabados e a um preço acessível. A marca "America Properties" é associada a produtos inovadores e de qualidade, voltados para o público de alta renda e empreendimentos comerciais.

- *Solidez financeira.* A obtenção de financiamentos e a administração do fluxo de caixa dos empreendimentos são fatores importantes no setor imobiliário e, por isso, acreditamos que uma de nossas principais vantagens competitivas é nossa posição financeira sólida. Essa solidez financeira, aliada à nossa excelente reputação, nos coloca em posição privilegiada para obtenção de financiamentos bancários aos nossos empreendimentos, mediante repasse de recursos do SFH, que financia empreendimentos imobiliários a taxas de juros mais baixas do que as praticadas no mercado privado financeiro. Também utilizamos parcerias com outras incorporadoras, investidores financeiros e proprietários de terrenos, a fim de ampliar nossas fontes de recursos e o acesso a novas oportunidades de negócio. Em razão da velocidade de nossas vendas, conseguimos financiar boa parte de nossas atividades, em especial a construção dos empreendimentos, com o produto da venda dos nossos imóveis. Nosso modelo de negócios inclui desde 1999 o repasse para instituições financeiras ou companhias securitizadoras da maior parte dos clientes de nossa carteira de recebíveis, no momento da entrega das chaves, o que permite concentrar nossos recursos em novos empreendimentos e maximizar o retorno de nossos investimentos.

Estratégia

Nossa estratégia tem por objetivo a geração de valor para nossos acionistas por meio da expansão e crescimento de nossas atividades e receitas de incorporação imobiliária de forma rentável, com o aproveitamento de nossos pontos fortes e vantagens competitivas. Os pontos-chave da nossa estratégia são:

- *Explorar oportunidades de crescimento no segmento de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média*. Acreditamos haver condições favoráveis para que a demanda por imóveis nesse segmento aumente consideravelmente, por conta de nossa atual expectativa em relação (a) ao aumento da oferta de crédito e redução das taxas de juros para financiamento imobiliário para a classe média; e (b) a uma combinação de fatores macro-econômicos favoráveis, tais como a redução dos juros oficiais, o crescimento do PIB, inflação e desemprego decrescentes. Acreditamos que a experiência que acumulamos em mais de uma década de atuação nesse segmento nos coloca em posição privilegiada em relação a nossos concorrentes para explorar de forma eficiente tal oportunidade.

- *Expandir nossas regiões de atuação*. Além de continuar crescendo nos mercados onde já estamos presentes, a fim de ampliar nosso acesso a novas oportunidades de empreendimentos, pretendemos expandir nossas atividades para centros urbanos do País onde ainda não atuamos, que sejam próximos de nossos escritórios regionais e que apresentem um mercado imobiliário com grande potencial de crescimento de demanda, especialmente a região do interior do Estado de São Paulo e as Cidades de Curitiba, Brasília e Belo Horizonte. Podemos ainda expandir para outras regiões que se mostrem promissoras, por meio de parcerias com empreendedores locais. Como parte de nossa expansão, pretendemos replicar em novas cidades produtos que já lançamos com sucesso, bem como buscar parceiros locais, que possam contribuir com novos negócios e seu conhecimento das peculiaridades de cada região, cabendo a nós agregar valor aos empreendimentos com nossa ampla experiência de gestão imobiliária, administração do processo de construção, estratégia de vendas e estruturação financeira e jurídica, além de possibilitar economias de escala para a compra de matéria-prima.

- *Manter a flexibilidade de atuação, de forma a aproveitar oportunidades de negócio em qualquer segmento.* Pretendemos manter nossa flexibilidade para ajustar nosso *portfolio* de produtos de modo a atender às diferentes demandas por imóveis nos segmentos de mercado imobiliário e nas cidades em que atuamos, o que nos permitirá aproveitar eficazmente as diferentes oportunidades do mercado. Nos últimos cinco anos, retomamos nossa atuação seletiva nos segmentos de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média-Alta e Imóveis Residenciais Voltados à Classe Alta, que havia sido reduzida desde 1992, quando passamos a concentrar nossos lançamentos no segmento de Imóveis Voltados à Classe Média-Baixa. Nós acreditamos que a maioria das famílias brasileiras preferem morar em condomínios fechados, com segurança e lazer, pretendemos continuar a desenvolver esse tipo de empreendimento, aproveitando nosso conhecimento do processo construtivo de casas bem acabadas e a preços acessíveis. Além disso, a partir de 2002, quando adquirimos de nossos Acionistas Controladores a America Properties, passamos também a atuar no segmento de empreendimentos comerciais.

- *Manter a disciplina e solidez financeira e buscar fontes eficientes de financiamento*. A atividade imobiliária depende substancialmente de linhas de financiamento, tanto para cobertura de custos de construção, quanto para o financiamento de clientes a longo prazo. Nossa estratégia financeira objetiva a preservar nossa sólida posição financeira. Pretendemos manter nossa rígida disciplina de avaliação, orçamento, estruturação financeira e execução de empreendimentos, de forma a administrar eficazmente o nosso fluxo de caixa. Continuaremos buscando recursos à construção provenientes do SFH, a fim de nos beneficiar das baixas taxas de juros cobradas. Como conseqüência da Oferta Pública, pretendemos ampliar a participação de recursos próprios em nossos empreendimentos, aumentando assim a nossa participação nos resultados das vendas, bem como aproveitar novas oportunidades de negócio. De forma a maximizar o giro e o retorno de nossos investimentos e manter nosso foco na incorporação de empreendimentos imobiliários, pretendemos manter nossa política de repassar os créditos contra clientes para instituições financeiras e companhias securitizadoras no momento da entrega das chaves do imóvel.

- *Manter nossa atuação integrada, com foco na redução de custos e no aprimoramento continuo do processo de construção.* Pretendemos manter nossa atuação integrada, que nos permite administrar e controlar todas etapas da incorporação, e com isso buscar continuamente a redução de custos de construção, a fim de aumentar nossas margens e nossa rentabilidade. Com o objetivo de reduzir os custos de nossas obras, procuramos centralizar as compras de materiais de construção, o que aumenta nosso volume de compra e nosso poder de negociação com fornecedores e, conseqüentemente, diminui o preço de nossos insumos, proporcionando economias de escala que permitem a redução do preço final de venda de nossas unidades. No segmento de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média-Baixa e no segmento de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média, em especial, utilizamos produtos relativamente padronizados, que resultam em maior eficiência e rapidez na construção. Acreditamos que manter nossa atividade de construção na maior parte de nossos empreendimentos é essencial para o sucesso de nossa atividade de incorporação, na medida em que nos assegura o domínio e aprimoramento contínuo de nossas técnicas de planejamento, construção e controle de construção, processos de compra e economias de escala, de forma a reduzir custos de construção.

Histórico e Desenvolvimento

Nosso histórico demonstra nossa flexibilidade para atuar em diversos segmentos do mercado imobiliário e adaptar nosso *portfolio* de produtos aos ciclos de demanda e às mudanças do mercado imobiliário.

O Grupo Rossi iniciou suas atividades em 1913, atuando no setor imobiliário e de construção desde 1961. A Rossi Residencial foi fundada em 1980 para se dedicar ao mercado de incorporação de imóveis residenciais. Nos consolidamos no mercado de construção e incorporação ao longo desses 25 anos, primeiramente por meio de empreendimentos residenciais de alto padrão na região metropolitana de São Paulo e, a partir de 1992, por meio de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média.

Em 1992, face à escassez do crédito imobiliário, criamos com grande sucesso de vendas o "Plano 100", com Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média-Baixa, em que concedíamos o financiamento de longo prazo aos nossos clientes. O conceito foi descontinuado com o retorno da disponibilidade de crédito bancário para nossos clientes, mas essa experiência nos proporcionou a capacidade de administrar um grande número de empreendimentos simultâneos e de carteiras de clientes.

Desde 1993, iniciamos nossa expansão para outras regiões do País, incluindo as cidades de Campinas, Rio de Janeiro e Porto Alegre, onde hoje em dia contamos com escritórios regionais.

Em 1997, lançamos ações na BOVESPA.

Em 1999, lançamos a linha de produtos "Villa Flora", um novo conceito de moradia, que consiste de comunidades planejadas de condomínios de residências, com infra-estrutura de ruas, estação de tratamento de esgoto, praças e parques, centro comercial, capela, creche, escola, clube e posto policial.

Em 2002, adquirimos de nossos Acionistas Controladores a America Properties, reforçando nossa atuação nos segmentos de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Alta e Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média-Alta, e marcando o início de nossa atividade no segmento comercial.

Em 2003, aderimos ao Nível I de Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa da BOVESPA.

Em 23 dezembro de 2005, adquirimos de nossos Acionistas Controladores as ações por eles detidas nas SPEs Adquiridas, pelo valor de R$35,4 milhões, a ser pago até 30 de março de 2006 com parte dos recursos líquidos por nós auferidos na Oferta Pública. Tal operação foi realizada em termos e condições de mercado, atestados por avaliador independente. Ver *"XIX. Operações com Partes Relacionadas - Aquisição de SPEs Detidas pelos Acionistas Controladores"*.

Em 27 de janeiro de 2006, aderimos ao Novo Mercado, reforçando o nosso comprometimento com boas práticas de governança corporativa.

Estrutura Societária

O organograma abaixo apresenta a nossa estrutura societária e de nossas controladas na data da Oferta Pública presumindo a implementação da reestruturação societária indicada em *"XIV. Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais – Investimento"*. Ver *"XVI. Nossas Atividades"* para informações sobre nossas subsidiárias. Os percentuais representam a participação no capital votante e total das sociedades indicadas nos quadros.

Nossa sede encontra-se localizada na Av. Major Sylvio de Magalhães Padilha, n° 5.200, Edifício Miami, Bloco C, 3° andar, conjunto 31, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, e nosso telefone geral é +55 11 3759-8500. O telefone do nosso Departamento de Relações com Investidores é +55 11 3759-7232.

SUMÁRIO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

As tabelas abaixo apresentam um resumo dos nossos dados financeiros e operacionais, consolidados nos períodos indicados. As informações abaixo devem ser lidas em conjunto com as nossas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, e respectivas notas explicativas, anexas a este Prospecto, no Anexo *"E"*, bem como com as seções *"VIII. Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações"*, *"XIII. Informações Financeiras e Operacionais Selecionadas"* e *"XIV. Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais"* deste Prospecto.

De acordo com as Práticas Contábeis Brasileiras, existem regras específicas aplicáveis às companhias do setor de incorporação imobiliária, principalmente no contexto de apropriação do resultado de vendas. As receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção e as despesas comerciais inerentes às respectivas incorporações são apropriadas ao resultado, utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos. Seguindo uma tendência do setor imobiliário e objetivando facilitar a comparabilidade das nossas demonstrações financeiras com as de nossos principais concorrentes, passamos a adotar, a partir do exercício social de 2005, os procedimentos previstos na Resolução n° 963/2003 do CFC. As demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais de 2003 e 2004 constantes deste Prospecto, originalmente elaboradas de acordo com os critérios estabelecidos pelo Ofício Circular CVM/SEP/SNC nº 05/95, foram reclassificadas para adequação aos procedimentos previstos na Resolução n° 963/2003 do CFC, os quais no nosso caso apresentam diferenças percebidas tão somente nas contas patrimoniais (Contas a Receber de Clientes, Despesas Antecipadas, Custo Orçado a Incorrer, Adiantamentos de Clientes e Resultado de Vendas de Imóveis a Apropriar), não havendo, portanto, qualquer impacto sobre a apropriação de resultados ou sobre o nosso patrimônio líquido. Veja seção *"XIV. Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais – Principais Práticas Contábeis e Estimativas"* para uma descrição mais completa das nossas principais práticas.

As informações mencionadas abaixo para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005 estão incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Brasileiras, constantes deste Prospecto.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO	**Exercícios Findos em 31 de Dezembro**		
	2003	**2004**	**2005**
		(Em milhares de R$)	
Receita Operacional Bruta			
Venda de Imóveis e Serviços	189.587	331.826	418.740
Impostos sobre Vendas	(9.933)	(14.195)	(14.798)
Receita Operacional Líquida	179.654	317.631	403.942
Custo dos Imóveis e Serviços Vendidos	(138.523)	(219.252)	(288.310)
Lucro Bruto	41.131	98.379	115.632
(Despesas) Receitas Operacionais			
Administrativas	(27.641)	(26.406)	(29.998)
Comerciais	(21.853)	(36.245)	(45.685)
Depreciações e Amortizações	(1.791)	(1.772)	(1.417)
Despesas Financeiras, Líquidas	(5.742)	(10.457)	(19.247)
Receitas de Financiamentos a Clientes	8.378	7.255	7.263
Participação dos Funcionários nos Resultados	0	0	(173)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(1.917)	(2.513)	482
Lucro (Prejuízo) Operacional	(9.435)	28.241	26.857
Receitas (Despesas) Não Operacionais	(663)	2.589	2.962
Imposto de Renda e Contribuição Social	6.658	(5.007)	(3.229)
Reversão de Participações no Resultado	114	-	-
Participação dos Minoritários	(2.817)	(6.522)	(6.412)
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	**(6.143)**	**19.301**	**20.178**

BALANÇOS PATRIMONIAIS

	Em 31 de dezembro de		
	2003	2004	2005
ATIVO	(Em milhares de R$)		
Ativo Circulante			
Caixa e Bancos	6.523	4.286	9.641
Aplicações Financeiras	10.003	17.185	6.108
Contas a Receber de Clientes	74.750	138.087	149.651
Imóveis a Comercializar	169.997	191.022	299.226
Despesas Antecipadas	19.841	25.605	28.244
Outros Créditos	39.560	30.865	47.780
Total do Circulante	**320.674**	**407.050**	**540.650**
Realizável a Longo Prazo			
Contas a Receber de Clientes	97.329	126.978	183.304
Aplicações Financeiras	4.410	4.391	2.133
Depósitos Judiciais	23.420	26.382	28.373
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	20.467	18.872	29.813
Partes Relacionadas	-	-	4.508
Outros Créditos	6.650	3.418	182
Total do Realizável a Longo Prazo	**152.276**	**180.041**	**248.313**
Permanente			
Investimentos	2.134	1.544	1.484
Imobilizado	1.160	1.484	1.757
Diferido	3.257	2.186	1.676
Total do Permanente	**6.551**	**5.214**	**4.917**
TOTAL DO ATIVO	**479.501**	**592.305**	**793.880**

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Em 31 de dezembro de		
Passivo Circulante	2003	2004	2005
	(Em milhares de R$)		
Financiamentos para Construção – Crédito Imobiliário	7.218	41.627	92.366
Empréstimos para Capital de Giro	26.998	30.287	29.572
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	17.442	23.214	45.799
Fornecedores	4.623	7.590	11.118
Salários e Encargos Sociais	2.830	2.872	3.551
Impostos e Contribuições a Recolher	2.524	6.051	11.346
Dividendos a Pagar	-	7.713	4.796
Adiantamento de Clientes	25.399	23.112	34.751
Partes Relacionadas	-	-	37.701
Outras Contas a Pagar	6.671	7.233	16.799
Total do Circulante	**93.705**	**149.699**	**287.799**
Exigível a Longo Prazo			
Financiamentos para Construção – Crédito Imobiliário	5.400	22.815	17.014
Empréstimos para Capital de Giro	7.160	14.771	1.629
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	29.747	40.979	85.908
Impostos e Contribuições a Recolher	28.539	28.473	27.356
Partes Relacionadas	25.009	19.262	28.076
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.446	6.441	15.098
Total do Exigível a Longo Prazo	**101.301**	**132.741**	**175.081**
Participação dos Minoritários	**18.817**	**32.599**	**38.352**
Patrimônio Líquido			
Capital Social	230.732	230.732	230.732
Reserva Legal	3.928	4.893	5.902
Reserva de Retenção de Lucros	31.018	41.641	56.014
Total do Patrimônio Líquido	**265.678**	**277.266**	**292.648**
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**479.501**	**592.305**	**793.880**

Outros Dados Financeiros:	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de		
	2003	2004	2005
	(Em milhares de R$)		
EBITDA[1]	(5.268)	36.537	44.071
Margem de EBITDA[2]	(2,93%)	11,50%	10,91%
Outros Dados Operacionais			
Lançamentos			
Incorporações lançadas	20	22	18
Área Útil Lançada (m²)	221.953	253.702	196.210
Unidades Lançadas [3]	1.977	2.295	1.999
VGV Lançado [4]	388.937	513.265	395.502
Preço Médio por Área Lançada (R$/m²)	1.752	2.023	2.016
Vendas			
Total de Vendas Contratadas em (R$-000)	268.732	433.388	444.521
Área Útil Vendida (m²)	152.306	229.990	214.891
Unidades Vendidas	1.690	2.411	2.486

(1) O EBITDA, de acordo com o Ofício Circular CVM n.º 1/2005, são os lucros antes das despesas financeiras líquidas, do imposto de renda e contribuição social, depreciação e amortização e resultados não operacionais. O EBITDA não é uma medida de acordo com as Práticas Contábeis Brasileiras, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido, como indicador do nosso desempenho operacional ou como substituto do fluxo de caixa como indicador de liquidez. O EBITDA não possui significado padronizado e nossa definição de EBITDA pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras sociedades.

(2) EBITDA dividido pela receita líquida operacional.

(3) Foram desprezadas as unidades objeto de permuta.

(4) O VGV Lançado corresponde ao número de unidades lançadas multiplicado pelo preço de lançamento de cada unidade do empreendimento. O investidor deve estar ciente de que o VGV Lançado poderá não ser realizado ou diferir significativamente do valor das Vendas Contratadas. Ver Seção "*VIII - Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações*"

Endividamento	Em 31 de dezembro de		
	2003	2004	2005
	(Em milhares de R$)		
Endividamento – Curto Prazo:			
Financiamentos para construção	7.218	41.627	92.366
Empréstimos – Capital de giro	26.998	30.287	29.572
Endividamento – Longo Prazo:			
Financiamentos para construção	5.400	22.815	17.014
Empréstimos – Capital de giro	7.160	14.771	1.629
Total do Endividamento	**46.776**	**109.500**	**140.581**
Disponibilidades financeiras:			
Caixa e bancos	6.523	4.286	9.641
Aplicações financeiras –curto prazo	10.003	17.185	6.108
Aplicações financeiras –longo prazo	4.410	4.391	2.133
Total das Disponibilidades	**20.936**	**25.862**	**17.882**
Endividamento Líquido	**25.840**	**83.638**	**122.699**

A OFERTA PÚBLICA

Companhia................................	Rossi Residencial S.A.
Acionista Vendedor	Roplano S.A.
Coordenadores..........................	Banco Credit Suisse e Banco Pactual.
Coordenador Líder.....................	Banco Credit Suisse.
Coordenadores Contratados.......	Banco Morgan Stanley Dean Witter S.A., Banco Santander Brasil S.A., Banco Bradesco S.A. e BB Banco de Investimento S.A.
Agentes de Colocação Internacional..............................	Credit Suisse LLC, Pactual Corporation, Morgan Stanley & Co. Incorporated, Santander Investment Limited (por meio do Santander Investment Securities Inc.) e Bradesco Securities Inc.
Oferta Pública............................	26.000.000 Ações pela Companhia e 10.000.000 Ações de titularidade do Acionista Vendedor, a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, nos termos da Instrução CVM 400. Adicionalmente, os Agentes de Colocação Internacional realizarão esforços de colocação das Ações no exterior, sendo nos Estados Unidos da América para investidores institucionais qualificados residentes e domiciliados no exterior, conforme definidos na *Regra 144A*, em operações isentas de registro segundo o *Securities Act*, e, nos demais países, exceto nos Estados Unidos da América, com base no *Regulamento S*.
Opção de Lote Suplementar........	A quantidade total das Ações inicialmente ofertada poderá ser acrescida das Ações do Lote Suplementar, conforme Opção de Lote Suplementar outorgada pela Companhia ao Pactual. A Opção de Lote Suplementar poderá ser exercida pelo Pactual, no prazo de até 30 dias contados da data de publicação do Anúncio de Início, na hipótese de ser constatada, conjuntamente pelos Coordenadores da Oferta Pública, a existência de excesso de demanda pelas Ações no âmbito da Oferta Pública.
Ações Adicionais........................	Sem prejuízo das Ações do Lote Suplementar, a quantidade de Ações inicialmente ofertada foi acrescida em 6.000.000 de Ações, a critério da Companhia, em decisão conjunta com os Coordenadores, das Ações Adicionais, conforme dispõe o artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.
Preço de Distribuição por Ação ...	O preço por Ação será fixado após a apuração do resultado do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400.
Valor Total da Oferta Pública	R$900.000.000,00.

Direitos, Vantagens e Restrições das Ações	As Ações garantirão aos seus titulares os mesmos direitos conferidos às demais ações da Companhia, nos termos de seu estatuto social, legislação aplicável e Regulamento do Novo Mercado, tendo direito a voto e fazendo jus ao recebimento integral de dividendos e demais proventos de qualquer natureza que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da Data de Liquidação (ver *"XX. Descrição do Capital Social"*).
Direito de Venda Conjunta (*Tag-Along*)	Em caso de alienação do nosso controle, os titulares das nossas Ações têm o direito de serem incluídos em oferta pública de aquisição de ações, que deverá ser realizada pelo adquirente do controle, devendo o preço mínimo da referida oferta, por Ação não representativa do bloco de controle, ser equivalente a 100% do preço pago por ação representativa do bloco de controle.
Determinadas Restrições à Venda das Ações pela Companhia, pelos Administradores e Controladores....	Nos termos dos Acordos de Não Disposição, os nossos administradores e Acionistas Controladores não poderão vender ou ofertar à venda as ações de emissão da Companhia de sua titularidade, ou derivativos lastreados em tais ações, por período de 180 dias contados da publicação do Anúncio de Início.
Público-Alvo................................	A Oferta Pública será direcionada a (i) Investidores Não-Institucionais no montante de pelo menos 10% das Ações, excluindo as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais; e (ii) Investidores Institucionais (ver *"III. Informações sobre a Oferta Pública"*).
Inadequação da Oferta Pública a Certos Investidores	Não há inadequação específica da Oferta Pública a certo grupo ou categoria de investidor. Como todo e qualquer investimento em ações, a subscrição ou aquisição das Ações apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Os investidores devem ler *"VI. Fatores de Risco"*.
Pedidos de Reserva	Foi concedido aos Investidores Não-Institucionais o prazo de 3 dias úteis, iniciado em 07 de fevereiro de 2006 e encerrado em 10 de fevereiro de 2006, inclusive, para a realização dos respectivos Pedidos de Reserva.
Data de Liquidação	A liquidação física e financeira ocorrerá 3 dias úteis após a data da publicação do Anúncio de Início, com a entrega das Ações aos respectivos investidores.

Regime de Colocação – Garantia Firme..	As Ações serão colocadas no Brasil pelas Instituições Participantes da Oferta Pública, coordenadas pelos Coordenadores que, por sua vez, colocarão as ações em regime de garantia firme de liquidação. A garantia firme de liquidação consiste na obrigação dos Coordenadores de adquirir, no último dia do Período de Colocação, pelo Preço de Distribuição por Ação, a totalidade do saldo resultante da diferença entre (a) o número de Ações objeto da garantia firme de liquidação prestada pelos Coordenadores; e (b) o número de Ações efetivamente colocado no mercado, observado o limite e a proporção da garantia firme de liquidação prestada por cada Coordenador. **Tal garantia será vinculante a partir do momento em que for concluído o Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento e celebrado o Contrato de Distribuição.**
Mercados de Negociação............	Atualmente as ações da Companhia são negociadas na BOVESPA sob o código "RSID3" e listadas no Novo Mercado da BOVESPA.
Fatores de Risco..........................	Para explicação acerca dos fatores de risco que devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento nas Ações, ver seção *"VI. Fatores de Risco"*.
Destinação dos Recursos.............	Os recursos líquidos obtidos na Oferta Primária serão utilizados no curso normal de nossas atividades e para quitação de dívidas, conforme detalhado na seção *"IX. Destinação dos Recursos"*. Nós não receberemos quaisquer recursos em decorrência da realização da Oferta Secundária.
Aprovações Societárias	A Oferta Primária, o aumento de capital com emissão das Ações, e o Preço de Distribuição das Ações foram aprovados com base em deliberação do Conselho de Administração da Companhia realizada em 13 de fevereiro de 2006. O aumento de capital deverá ser homologado em Reunião do Conselho de Administração da Companhia a ser realizada em 14 de fevereiro de 2006. A Oferta Secundária e o Preço de Distribuição das Ações foram também aprovados com base em deliberação da Assembléia Geral Extraordinária de acionistas do Acionista Vendedor, realizada em 13 de fevereiro de 2006.
Informações Adicionais...............	Para descrição completa das condições aplicáveis à Oferta Pública, ver *"III. Informações sobre a Oferta Pública"*. A Companhia, o Acionista Vendedor e o Coordenador Líder solicitaram o registro da Oferta Pública em 20 de dezembro de 2006, estando a presente Oferta Pública sujeita à prévia aprovação da CVM. Maiores informações sobre a Oferta Pública poderão ser obtidos com as Instituições Participantes da Oferta nos endereços indicados na seção *"III. Informações sobre a Oferta Pública"*.

Cronograma das Etapas da Oferta Pública

Ordem dos Eventos	Eventos	Data prevista [1]
1.	Publicação do Aviso ao Mercado	31 de janeiro de 2006
	Disponibilização do Prospecto Preliminar	31 de janeiro de 2006
	Início do *road show*	31 de janeiro de 2006
	Início do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento	31 de janeiro de 2006
2.	Início do Período de Reserva	7 de fevereiro de 2006
3.	Encerramento do Período de Reserva	10 de fevereiro de 2006
4.	Encerramento do *road show*	13 de fevereiro de 2006
	Encerramento do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento	13 de fevereiro de 2006
	Fixação do Preço de Distribuição das Ações	13 de fevereiro de 2006
	Reunião do Conselho de Administração – aprovação do Preço de Distribuição das Ações e do aumento de capital	13 de fevereiro de 2006
	Assinaturas do Contrato de Distribuição e do *Placement Facilitation Agreement*	13 de fevereiro de 2006
5.	Registro da Oferta Pública	14 de fevereiro de 2006
	Publicação do Anúncio de Início	14 de fevereiro de 2006
	Início do prazo de exercício da Opção do Lote Suplementar	14 de fevereiro de 2006
6.	Início de Negociação das Ações da Oferta Pública	15 de fevereiro de 2006
7.	Data de Liquidação da Oferta Pública	17 de fevereiro de 2006
8.	Encerramento do prazo de exercício da Opção de Ações do Lote Suplementar	16 de março de 2006
9.	Publicação do Anúncio de Encerramento	23 de março de 2006

[1] Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, antecipações e adiamentos.

Quaisquer comunicados ao mercado serão informados por meio de publicação de Aviso ao Mercado no jornal "Valor Econômico", edição local e por meio de aviso na página da Companhia na Internet: www.rossiresidencial.com.br, sem prejuízo dos jornais em que a Companhia realiza sua publicação (ver *"V. Informações Cadastrais da Companhia").*

III. INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA PÚBLICA

Composição Atual do Nosso Capital Social

Na data deste Prospecto, a composição do nosso capital social é a seguinte:

Espécie e classe	Subscrito/Integralizado [1]	
	Quantidade [2]	Valor (R$) [3]
Ordinárias	48.351.814	230.732.270,61
Total:	48.351.814	230.732.270,61

[1] Todas as Ações emitidas foram integralizadas.
[2] Ajustado para refletir o grupamento de ações na proporção 8:1, ocorrido na Assembléia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 26 de janeiro de 2006.
[3] As ações não têm valor nominal.

Após a conclusão da Oferta Pública, a composição de nosso capital social será a seguinte, considerando as Ações Adicionais e sem considerar as Ações do Lote Suplementar:

Espécie e classe	Subscrito/Integralizado	
	Quantidade	Valor (R$)
Ordinárias	74.351.814	388.096.604,80
Total	74.351.814	388.096.604,80

Após a conclusão da Oferta Pública, considerando as Ações do Lote Suplementar, a composição de nosso capital social será a seguinte:

Espécie e classe	Subscrito/Integralizado	
	Quantidade	Valor (R$)
Ordinárias	78.851.814	415.332.737,80
Total	78.851.814	415.332.737,80

O quadro abaixo indica a quantidade de Ações detidas diretamente por nossos acionistas, nesta data, e após a conclusão da Oferta Pública, considerando as Ações Adicionais e sem considerar o exercício da Opção do Lote Suplementar:

Acionistas	Na data deste Prospecto		Após a Oferta Pública	
	Ações [1]	(%)	Ações	(%)
RR Trust S.A. [2] [3]	29.281.098	60,56%	29.281.098	39,38%
Roplano S.A. [2]	11.250.000	23,27%	1.250.000	1,68%
Engeplano Participações S.A. [2]	2.999.479	6,20%	2.999.479	4,03%
Hilda Maria Rossi Cuppoloni	388.450	0,80%	388.450	0,52%
Edmundo Rossi Cuppoloni	308.500	0,64%	308.500	0,41%
Conselheiros de Administração	5	0,00%	5	0,00%
Outros Acionistas [3]	4.124.282	8,53%	40.124.282	53,97%
Total	48.351.814	100,00%	74.351.814	100,00%

[1] Ajustado para refletir o grupamento de ações na proporção 8:1, ocorrido na Assembléia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 26 de janeiro de 2006.
[2] Sociedades indiretamente controladas por João Rossi Cuppoloni e Edmundo Rossi Cuppoloni.
[3] Sem considerar eventuais as doações de ações para fins do grupamento de ações aprovado na Assembléia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 26 de janeiro de 2006.

O quadro abaixo indica a quantidade de Ações detidas diretamente por nossos acionistas, na data deste Prospecto, e após a conclusão da Oferta Pública, assumindo a colocação da totalidade das Ações, das Ações Adicionais e o exercício integral da Opção do Lote Suplementar:

	Na data deste Prospecto		**Após a Oferta Pública**	
Acionistas	**Ações**[1]	**(%)**	**Ações**	**(%)**
RR Trust S.A. [2][3]	29.281.098	60,56%	29.281.098	37,13%
Roplano S.A. [2]	11.250.000	23,27%	1.250.000	1,59%
Engeplano Participações S.A. [2]	2.999.479	6,20%	2.999.479	3,80%
Hilda Maria Rossi Cuppoloni	388.450	0,80%	388.450	0,49%
Edmundo Rossi Cuppoloni	308.500	0,64%	308.500	0,39%
Conselheiros de Administração	5	0,00%	5	0,00%
Outros Acionistas [3]	4.124.282	8,53%	44.624.282	56,59%
Total	48.351.814	100,00%	78.851.814	100,00%

[1] Ajustado para refletir o grupamento de ações na proporção 8:1, ocorrido na Assembléia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 26 de janeiro de 2006.
[2] Sociedades indiretamente controladas por João Rossi Cuppoloni e Edmundo Rossi Cuppoloni.
[3] Sem considerar eventuais as doações de ações para fins do grupamento de ações aprovado na Assembléia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 26 de janeiro de 2006.

Características

Descrição da Oferta Pública

A Oferta Pública compreende a distribuição pública primária de, inicialmente, 26.000.000 Ações, e secundária de 10.000.000 Ações de titularidade do Acionista Vendedor, de nossa emissão.

A Oferta Pública será realizada no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, nos termos da Instrução CVM 400.

Simultaneamente à distribuição pública das Ações no Brasil, serão realizados pelos Agentes de Colocação Internacional, na qualidade de agentes dos Coordenadores, esforços de colocação das Ações a investidores institucionais residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, com base na isenção de registro prevista pela Regra 144A, e nos demais países (exceto os Estados Unidos da América), com base no Regulamento S, ambos do *Securities Act*. Os investidores institucionais estrangeiros, aos quais serão conduzidos esforços de colocação no exterior, deverão ser registrados na CVM, nos termos previstos na Instrução CVM 325 e na Resolução CMN 2.689. As Ações objeto de esforços de colocação no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional serão obrigatoriamente subscritas/adquiridas, liquidadas e pagas em moeda corrente nacional.

A quantidade total de Ações poderá ainda ser acrescida de um lote suplementar de até 4.500.000 Ações do Lote Suplementar, mediante o exercício da Opção do Lote Suplementar, que poderá ser exercida no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de publicação do Anúncio de Início.

Sem prejuízo do exercício da Opção do Lote Suplementar, a quantidade de Ações inicialmente ofertada foi, a nosso critério, com a concordância dos Coordenadores, aumentada em 6.000.000 do total de Ações inicialmente ofertadas.

Quantidade, Valor, Classe e Espécie dos Valores Mobiliários

Na hipótese de as Ações do Lote Suplementar não serem distribuídas:

Ofertante	Quantidade	Preço de distribuição por ação (R$)	Montante (R$)	Recursos líquidos (R$)
Distribuição Primária				
Rossi Residencial S.A.	26.000.000	25,00	650.000.000,00	614.250.000,00
Distribuição Secundária				
Roplano S.A.	10.000.000	25,00	250.000.000,00	236.250.000,00
Total	**36.000.000**	**25,00**	**900.000.000,00**	**850.500.000,00**

Na hipótese de as Ações do Lote Suplementar serem distribuídas:

Ofertante	Quantidade	Preço de distribuição por ação (R$)	Montante (R$)	Recursos líquidos (R$)
Distribuição Primária				
Rossi Residencial S.A.	30.500.000	25,00	762.500.000,00	720.562.500,00
Distribuição Secundária				
Roplano S.A.	10.000.000	25,00	250.000,000,00	236.250.000,00
Total	**40.500.000**	**25,00**	**1.012.500.000,00**	**956.812.500,00**

Preço de Distribuição

No contexto da Oferta, o Preço de Distribuição por Ação é de R$25,00. O Preço de Distribuição foi fixado após a conclusão do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento dos Investidores Institucionais. Os Investidores Não-Institucionais que aderiram à Oferta Pública não participaram do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento e, portanto, do processo de fixação do Preço de Distribuição das Ações.

	Preço (R$)	**Comissões (R$)**	**Recursos líquidos para os Ofertantes [1] (R$)**
Por Ação Ordinária................	25,00	1,375	23,625
Total	**900.000.000,00**	**49.500.000,00**	**850.500.000,00**

[1] Sem levar em conta as Ações do Lote Suplementar.

Custos de Distribuição

Os custos de distribuição da Oferta Pública serão divididos entre nós e o Acionista Vendedor na proporção das Ações por nós distribuídas. Abaixo segue descrição dos custos relativos à Oferta Pública, sem considerar as Ações do Lote Suplementar:

Comissões e Taxa	**Valor (R$)**	**% em Relação ao Valor Total da Oferta Pública**
Comissão de Coordenação	8.100.000,00	0,90
Comissão de Colocação..................	8.100.000,00	0,90
Comissão de Garantia Firme de Liquidação	24.300.000,00	2,70
Prêmio de Incentivo	9.000.000,00	1,00
Total de Comissões	**49.500.000,00**	**5,50**
Taxas de Registro na CVM	165.740,00	0,02
Outras Despesas[1]	2.918.201,00	0,32
Total	**52.583.941,00**	5,84

[1] Custos estimados com advogados, consultores e publicidade da Oferta Pública.

Aprovações Societárias

A Oferta Primária, o aumento de capital com emissão 26.000.000 de Ações da Oferta Primária, incluindo as Ações Adicionais, com exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, e o Preço de Distribuição das Ações, foram aprovados na reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 13 de fevereiro de 2006. O aumento de capital com emissão das Ações deverá ser homologado em Reunião do Conselho de Administração da Companhia a ser realizada em 14 de fevereiro de 2006. As atas dessas reuniões do Conselho de Administração serão publicadas no jornal "O Estado de São Paulo" e no "Diário Oficial do Estado de São Paulo", após arquivadas na competente Junta Comercial.

A Oferta Secundária e o Preço de Distribuição das Ações foram também aprovados pelo Acionista Vendedor por meio de deliberação de uma Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 13 de fevereiro de 2006, a ser publicada no jornal "O Dia" e no "Diário Oficial do Estado de São Paulo", após arquivada na competente Junta Comercial.

Reserva de Capital

Dos recursos da Oferta Primária, R$157,4 milhões serão destinados à conta de capital social e R$492,6 milhões serão destinados à conta de reserva de capital, na forma do parágrafo único do artigo 14 da Lei das Sociedades por Ações.

Público-Alvo da Oferta Pública

As Ações serão ofertadas a Investidores Não-Institucionais e a Investidores Institucionais.

Os Coordenadores realizarão a distribuição das Ações, em regime de garantia firme de liquidação não solidária, em conjunto com as Instituições Participantes da Oferta nos termos da Instrução CVM 400, e conforme previsto no Contrato de Distribuição, por meio da Oferta de Varejo e da Oferta Institucional (ver *" – Contrato de Distribuição"*).

A Oferta Institucional será realizada aos Investidores Institucionais.

Observados os limites previstos em *"- Procedimentos da Oferta Pública"*, a Oferta de Varejo será realizada aos Investidores Não-Institucionais.

Cronograma da Oferta Pública

Ver *"II. Sumário – A Oferta Pública"*.

Procedimentos da Oferta Pública

Após o encerramento do Período de Reserva, a conclusão do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos, a concessão do registro da Oferta Pública pela CVM, a publicação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo, as Instituições Participantes da Oferta efetuarão a colocação pública das Ações, por meio da Oferta de Varejo e da Oferta Institucional, sendo que a Oferta Institucional será realizada exclusivamente pelos Coordenadores, observado o disposto na Instrução CVM 400 e o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento do Novo Mercado.

O montante de, pelo menos, 10% das Ações, excluindo as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar, foi destinado prioritariamente a Investidores Não-Institucionais que fizeram reservas, irrevogáveis e irretratáveis, por meio de instrumento de reserva de Ações ("Pedido de Reserva"), observada a condição de eficácia disposta no sub-item (iii) abaixo e exceto pelo disposto no sub-item (xi) deste item:

(i) foi concedido aos Investidores Não-Institucionais o prazo de 3 dias úteis, iniciado em 7 de fevereiro de 2006 e encerrado em 10 de fevereiro de 2006, inclusive ("Período de Reserva"), para a realização dos respectivos Pedidos de Reserva, nas condições descritas abaixo;

(ii) os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais que fossem (a) administradores ou controladores da Companhia, (b) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, e (c) outras pessoas vinculadas à Oferta Pública, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (a), (b) e (c) ("Pessoas Vinculadas"), foram cancelados pela Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo Pedido de Reserva, já que houve excesso de demanda superior em pelo menos um terço à quantidade de Ações, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400;

(iii) cada Investidor Não-Institucional somente pôde efetuar Pedido de Reserva em uma única Instituição Participante da Oferta, observado o valor mínimo de investimento de R$3.000,00 e o valor máximo de investimento de R$300.000,00 por Investidor Não-Institucional ("Valor Mínimo" e "Valor Máximo", respectivamente), sendo que tais Investidores Não-Institucionais puderam estipular no Pedido de Reserva como condição de sua eficácia um preço máximo por Ação, conforme previsto no parágrafo 3° do artigo 45 da Instrução CVM 400. Os Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não-Institucionais que estipularam, como condição de sua eficácia, um preço máximo por Ação inferior ao Preço de Distribuição, foram automaticamente cancelados pela Instituição Participante da Oferta com a qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado;

(iv) **recomendou-se aos Investidores Não-Institucionais que verificassem com a Corretora Consorciada de sua preferência, antes de realizarem seus Pedidos de Reserva, se esta, a seu exclusivo critério, exigiria manutenção de recursos em conta de investimento aberta e/ou mantida em tal Corretora Consorciada, para fins de garantia do Pedido de Reserva;**

(v) recomendou-se aos Investidores Não-Institucionais interessados na efetivação do Pedido de Reserva a leitura cuidadosa dos termos e condições estipulados nos Pedidos de Reserva, especialmente no que dizia respeito aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta Pública, assim como as informações constantes deste Prospecto;

(vi) cada Instituição Participante da Oferta deverá informar a quantidade de Ações a serem subscritas/adquiridas e o correspondente valor do investimento ao Investidor Não-Institucional que com ela tenha realizado Pedido de Reserva, até às 16:00 horas do dia seguinte à data de publicação do Anúncio de Início, por meio de seu endereço eletrônico ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sendo o pagamento limitado ao valor do Pedido de Reserva, ressalvada a possibilidade de rateio, conforme previsto no item (x) abaixo;

(vii) o Investidor Não-Institucional deverá efetuar o pagamento do valor indicado conforme item (vi) acima à Instituição Participante da Oferta com a qual tenha realizado seu Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 10:30 horas da Data de Liquidação (conforme definido abaixo). Ressalvado o disposto no sub-item (xi) abaixo, não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado;

(viii) na Data de Liquidação, cada Instituição Participante da Oferta com a qual o Pedido de Reserva for realizado entregará a cada Investidor Não-Institucional, que com ela tiver feito seu Pedido de Reserva, o número de Ações correspondente à relação entre o valor constante do Pedido de Reserva e o Preço de Distribuição, desconsiderando-se, para tanto, as frações de ações;

(ix) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais seja igual ou inferior ao montante de 10% das Ações, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar, não haverá rateio, sendo todos os Investidores Não-Institucionais integralmente atendidos em todas as suas reservas e as eventuais sobras no lote ofertado aos Investidores Não-Institucionais serão destinadas aos Investidores Institucionais;

(x) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva seja superior ao montante de 10% das Ações, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar, será realizado o rateio de tais Ações entre todos os Investidores Não-Institucionais que aderirem à Oferta de Varejo, sendo que (a) até o limite de R$5.000,00, inclusive, o critério de rateio será a divisão igualitária e sucessiva das Ações destinadas à Oferta de Varejo entre todos os Investidores Não-Institucionais, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e ao valor total de Ações destinadas à Oferta de Varejo; e (b) uma vez atendido o critério descrito na alínea (a) acima, as Ações destinadas à Oferta de Varejo remanescentes serão rateadas proporcionalmente ao valor do Pedido de Reserva entre todos os Investidores Não-Institucionais, desconsiderando-se, entretanto, em ambos os casos, as frações de Ações. Opcionalmente, os Coordenadores, de comum acordo com a Companhia e o Acionista Vendedor, poderão determinar que a quantidade de Ações destinadas à Oferta de Varejo poderá ser aumentada para que os pedidos excedentes possam ser total ou parcialmente atendidos, sendo que, no caso de atendimento parcial, serão observados os critérios de rateio descritos anteriormente;

(xi) exclusivamente na hipótese de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e as informações constantes do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor Não-Institucional, ou a sua decisão de investimento, poderá referido Investidor Não-Institucional desistir do Pedido de Reserva após o início do Prazo de Distribuição (conforme abaixo definido). Nesta hipótese, o Investidor Não-Institucional deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva à Instituição Participante da Oferta que o houver recebido, em conformidade com os termos e no prazo nele previstos; e

(xii) na hipótese de não se dar início à Oferta Pública, ou de não haver a conclusão da Oferta Pública, ou no caso de resilição do Contrato de Distribuição, abaixo definido, ou, ainda, em qualquer outra hipótese de devolução do Pedido de Reserva em função de expressa disposição legal, os Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados e o Coordenador Líder comunicará o cancelamento da Oferta Pública por meio de publicação de aviso ao mercado aos Investidores Não-Institucionais que houverem efetuado Pedidos de Reserva. Nesse caso, deverão ser restituídos integralmente aos Investidores Não-Institucionais os valores eventualmente dados em contrapartida às Ações, deduzida a quantia relativa à Contribuição Provisória sobre Movimentação ou Transmissão de Valores e de Créditos e Direitos de Natureza Financeira ("CPMF"), quando aplicável, sem juros ou correção monetária, em até 5 dias úteis da data de sua divulgação ao mercado, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Os Coordenadores, com a expressa anuência da Companhia e do Acionista Vendedor, elaboraram plano de distribuição das Ações, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 33 da Instrução CVM 400, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores da Companhia e do Acionista Vendedor, observado que os Coordenadores deverão assegurar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes, bem como o tratamento justo e eqüitativo aos investidores e ainda realizar os melhores esforços de dispersão acionária, conforme disposto no Regulamento do Novo Mercado, que prevê as práticas diferenciadas de governança corporativa que devem ser adotadas por companhias com ações listadas neste segmento diferenciado da BOVESPA.

As Ações, após o atendimento dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não-Institucionais, serão destinadas à colocação pública aos Investidores Institucionais, não tendo sido admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e inexistindo valores mínimos ou máximos de investimento. Caso o número de Ações objeto de ordens recebidas de Investidores Institucionais durante o Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos, na forma do artigo 44 da Instrução CVM 400, exceda o total de Ações remanescentes após o atendimento nos termos e condições acima descritos dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não-Institucionais, terão prioridade no atendimento de suas respectivas ordens os Investidores Institucionais que, a critério dos Coordenadores, com a anuência da Companhia e do Acionista Vendedor, melhor atendam ao objetivo da Oferta Pública de criar uma base diversificada de acionistas formada por Investidores Institucionais com diferentes critérios de avaliação sobre as perspectivas, ao longo do tempo, da Companhia, seu setor de atuação e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional.

Os Investidores Institucionais deverão realizar a subscrição/aquisição das Ações mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição/aquisição.

Prazo

A data de início da Oferta Pública será divulgada mediante a publicação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no parágrafo único do artigo 52 da Instrução CVM 400.

A liquidação física e financeira da Oferta Pública, observado o disposto no item abaixo, deverá ser realizada dentro do prazo de até 3 dias úteis, contado da data de publicação do Anúncio de Início ("Data de Liquidação").

Caso as Ações que tenham sido alocadas não sejam totalmente liquidadas no prazo de até 3 dias úteis, contado a partir da data da publicação do Anúncio de Início, os Coordenadores subscreverão/adquirirão, pelo preço indicado no Anúncio de Início, ao final de tal prazo, a totalidade do saldo resultante da diferença entre o número de Ações objeto da garantia firme de liquidação por eles prestada e o número de Ações efetivamente colocadas no mercado e liquidadas pelos investidores que as subscreveram/adquiriram, observado o limite da garantia firme de liquidação prestada de forma individual e não solidária por cada um dos Coordenadores. Em caso de exercício da garantia firme de liquidação e posterior revenda das Ações ao público pelos Coordenadores durante o Prazo da Distribuição (conforme definido abaixo), o preço de revenda será o preço de mercado das Ações, até o limite máximo do Preço de Distribuição por Ação, ressalvada a atividade de estabilização realizada nos termos do Contrato de Estabilização.

O prazo de distribuição das Ações é de até 6 meses, contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento da Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de emissão da Rossi Residencial S.A., se este ocorrer primeiro ("Prazo de Distribuição"), conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM 400. Não serão negociados recibos de subscrição durante o Prazo de Distribuição.

O investimento em ações representa um investimento de risco, visto que é um investimento em renda variável e, assim, investidores que pretendam investir nas Ações estão sujeitos à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há nenhuma classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de subscrever/adquirir as Ações. Para maiores informações, veja a Seção "Fatores de Risco".

Contrato de Distribuição

Celebramos com o Acionista Vendedor, os Coordenadores e a CBLC (como interveniente-anuente), o Contrato de Distribuição. De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, os Coordenadores concordaram em distribuir, inicialmente, em regime de garantia firme de liquidação não solidária, a totalidade das Ações, incluindo as Ações Adicionais, de acordo com as quantidades de ações indicadas na tabela abaixo:

	Número de Ações
Coordenador Líder..	18.000.000
Pactual..	18.000.000
Total:	**36.000.000**

Nos termos do *Placement Facilitation Agreement*, celebrado na mesma data de celebração do Contrato de Distribuição, os Agentes de Colocação Internacional realizarão, exclusivamente no exterior, esforços de venda das Ações a Investidores Institucionais residentes e domiciliados no exterior. As Ações que forem objeto de esforços de venda no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional serão obrigatoriamente subscritas/adquiridas, liquidadas e pagas aos Coordenadores, em moeda corrente nacional no Brasil.

O Contrato de Distribuição e o *Placement Facilitation Agreement* estabelecem que a obrigação de os Coordenadores e dos Agentes de Colocação Internacional efetuarem o pagamento pelas Ações está sujeita a determinadas condições, como (i) a entrega de opiniões legais por seus assessores jurídicos; (ii) a assinatura de compromissos de restrição à negociação de ações ordinárias pela Companhia e pelo Acionista Vendedor, nossos Acionistas Controladores e administradores; e (iii) a emissão de carta de conforto pelos auditores independentes da Companhia relativa às demonstrações financeiras consolidadas e demais informações financeiras da Companhia contidas neste Prospecto. De acordo com o Contrato de Distribuição e o *Placement Facilitation Agreement*, a Companhia e o Acionista Vendedor se obrigam a indenizar os Coordenadores e os Agentes de Colocação Internacionais em certas circunstâncias e contra determinadas contingências. As Ações estão sendo ofertadas pelas Instituições Participantes da Oferta e pelos Agentes de Colocação Internacional pelo Preço de Distribuição.

Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação

A garantia firme de liquidação consiste na obrigação individual e não solidária de cada um dos Coordenadores de subscrever/adquirir, na Data de Liquidação, pelo Preço de Distribuição, a quantidade de Ações objeto da Oferta Pública (que inclui a Oferta de Varejo e a Oferta Institucional) até o limite referido no Contrato de Distribuição indicado acima. Esta garantia será vinculante a partir do momento em que for concluído o Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos e assinado o Contrato de Distribuição. Caso a totalidade das Ações não tenha sido totalmente subscrita/adquirida no prazo de até três dias úteis, contados da data de publicação do Anúncio de Início, os Coordenadores subscreverão/adquirirão, pelo Preço de Distribuição, a totalidade do saldo resultante da diferença (a) entre o número de Ações objeto da garantia firme de liquidação prestada pelos Coordenadores; e (b) o número de Ações efetivamente colocado no mercado, observado o limite e a proporção da garantia firme de liquidação prestada por cada um dos Coordenadores.

Restrições à Negociação de Ações

Nós, nossos administradores e nossos controladores concordamos que não iremos vender, transferir ou onerar quaisquer ações ordinárias no prazo de 180 dias a contar da data do Prospecto Definitivo sem o consentimento prévio por escrito dos Coordenadores. Especificamente, nós, nossos administradores e nossos controladores concordamos, sujeita a determinadas exceções, que não iremos, direta ou indiretamente:

- oferecer, vender, comprometer-se a vender ou onerar quaisquer ações ordinárias por nós emitidas;
- conceder opção de compra ou de qualquer outra forma dispor ou comprometer-se a dispor, direta ou indiretamente, de ações ordinárias de nossa emissão, ou de qualquer outro título que constitua direito de receber indiretamente ações ordinárias, ou de qualquer outro título conversível em, permutável por, ou que outorgue direito de subscrição de ações;
- solicitar ou requerer que nós arquivemos um pedido de registro junto à CVM de oferta ou venda de ações ordinárias por nós emitidas; ou
- celebrar qualquer instrumento ou outros acordos que transfiram a outra pessoa, no todo ou em parte, de qualquer forma, qualquer dos direitos patrimoniais relativos a nossas ações ordinárias, independentemente de qualquer destas operações serem efetivamente liquidadas mediante a entrega de ações ordinárias, ou quaisquer outros valores mobiliários, em dinheiro, ou de outra forma.

Estas disposições de restrição de venda de ações aplicam-se a ações ordinárias e a valores mobiliários conversíveis em, permutáveis por, ou que admitam pagamento mediante entrega de ações.

Estabilização do Preço das Ações

O Pactual, por intermédio de sua corretora, poderá realizar atividades de estabilização, no prazo de até 30 dias, a contar da data de publicação do Anúncio de Início, por meio de operações de compra e venda de ações de emissão da Companhia, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no "Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço das Ações Ordinárias de Emissão da Companhia" ("Contrato de Estabilização"), o qual foi aprovado pela BOVESPA e pela CVM antes da publicação do Anúncio de Início.

Direitos, Vantagens e Restrições das Ações

As Ações garantem aos seus titulares os seguintes direitos:

- direito de voto nas Assembléias Gerais da Companhia;
- direito ao dividendo mínimo obrigatório, em cada exercício social, equivalente a 25% do lucro líquido ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações (ver *"XXI. Dividendos e Políticas de Dividendos – Valores Disponíveis para Distribuição";*
- em caso de alienação a título oneroso do controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, direito de alienação de suas ações nas mesmas condições asseguradas ao acionista controlador alienante;
- todos os demais direitos assegurados às Ações, nos termos previstos no Regulamento do Novo Mercado, no nosso Estatuto Social e na Lei das Sociedades por Ações; e
- ao recebimento integral de dividendos e demais proventos de qualquer natureza que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da Data de Liquidação.

Admissão à Negociação de Ações

As nossas ações são admitidas à negociação na BOVESPA sob o símbolo "RSID3". Para maiores informações sobre a negociação das Ações na BOVESPA, consulte uma sociedade corretora de valores mobiliários autorizada a operar na BOVESPA. A Companhia aderiu ao Novo Mercado em 27 de janeiro de 2006 e as Ações da Oferta serão listadas para negociação no Novo Mercado um dia após a publicação do Anúncio de Início. Não será realizado nenhum registro da Oferta Pública ou das Ações na *SEC* ou em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto o Brasil.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação

Nós e o Acionista Vendedor, em conjunto, poderemos requerer que a CVM nos autorize a modificar ou cancelar a Oferta Pública, caso ocorram alterações posteriores, materiais e inesperadas nas circunstâncias inerentes à Oferta Pública, existentes na data do pedido de registro de distribuição, que resultem em um aumento relevante nos riscos assumidos por nós e/ou pelo Acionista Vendedor. Adicionalmente, nós e o Acionista Vendedor poderemos modificar, a qualquer tempo, a Oferta Pública, a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no parágrafo 3º, do artigo 25 da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta Pública seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta Pública poderá ser adiado em até 90 dias, contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta Pública for cancelada, os atos de aceitação anteriores e posteriores ao cancelamento serão considerados ineficazes.

A revogação ou qualquer modificação da Oferta Pública será imediatamente divulgada por meio do jornal "Valor Econômico", veículo também usado para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400 ("Anúncio de Retificação"). Após a publicação do Anúncio de Retificação, os Coordenadores só aceitarão ordens no Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos e Pedidos de Reserva daqueles investidores que se declararem cientes dos termos do Anúncio de Retificação. Os investidores que já tiverem aderido à Oferta Pública serão considerados cientes dos termos do Anúncio de Retificação quando, passados 5 dias úteis de sua publicação, não revogarem expressamente suas ordens no Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos ou seus Pedidos de Reserva. Nesta hipótese, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta Pública e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores dados em contrapartida às Ações, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400, sendo permitida a dedução do valor relativo à CPMF.

Suspensão e Cancelamento da Oferta Pública

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (a) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (b) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta Pública será informado aos investidores que já tenham aceitado a Oferta Pública, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os investidores que já tenham aceitado a Oferta Pública, na hipótese de seu cancelamento e os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Ações, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 3 (três) dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária, com a dedução do valor relativo à CPMF.

Relacionamento entre a Companhia, o Acionista Vendedor e os Coordenadores Contratados

Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder

Exceção feita à Oferta Pública, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm relacionamento comercial conosco. No futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão nos prestar serviços de banco de investimento, consultoria financeira e outros serviços similares, pelos quais pretendem receber comissão.

Relacionamento entre o Acionista Vendedor e o Coordenador Líder

Exceção feita à Oferta Pública, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm relacionamento comercial com o Acionista Vendedor. No futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão prestar ao Acionista Vendedor serviços de banco de investimento, consultoria financeira e outros serviços similares, pelos quais pretendem receber comissão.

Relacionamento entre a Companhia e o Pactual

Adicionalmente à Oferta Pública, o Pactual e/ou sociedades de seu conglomerado econômico mantêm relacionamento comercial conosco, de acordo com as práticas usuais de mercado. Além de participações societárias detidas pelo Fundo de Investimento em Participações Pactual Desenvolvimento de Gestão I, do qual a Pactual S.A., controladora do Pactual, detém 8% de suas quotas, nas seguintes SPEs relativas aos nossos empreendimentos: Giardino Desenvolvimento Imobiliário, Giardino Empreendimentos Imobiliários, Clube Tuiuti Empreendimento S.A.; Gardênia Participações S.A., Gramínea Empreendimentos S.A., America Piqueri Incorporadora S.A. e Gramínea Desenvolvimento Imobiliário S.A., o Pactual presta fiança a algumas SPEs e a Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. foi contratada para prestar serviços de formador de mercado de nossas ações (Ver seção "*XIX. Operações com Partes Relacionadas Aquisição de SPEs detidas pelos Acionistas Controladores*").

Relacionamento entre o Acionista Vendedor e o Pactual

Exceção feita à Oferta Pública, o Pactual e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm relacionamento comercial com o Acionista Vendedor. No futuro, o Pactual e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão prestar ao Acionista Vendedor serviços de banco de investimento, consultoria financeira e outros serviços similares, pelos quais pretendem receber comissão.

Relacionamento entre a Companhia e o Santander

Além do relacionamento oriundo da Oferta Pública, o Santander e/ou sociedades de seu conglomerado econômico mantêm relacionamento comercial conosco através do oferecimento dos seguintes produtos: (i) crédito para capital de giro; (ii) crédito imobiliário; (iii) fiança bancária; (iv) aplicação de recursos; (v) procedimentos de cobrança, dentre outros.

Relacionamento entre o Acionista Vendedor e o Santander

Além do relacionamento oriundo da Oferta Pública, o Santander e/ou sociedades de seu conglomerado econômico mantêm relacionamento comercial com o Acionista Vendedor, que realiza aplicações financeiras junto ao Santander.

Relacionamento entre a Companhia e o Morgan Stanley

Exceção feita à Oferta Pública, o Morgan Stanley não mantém relacionamento comercial conosco. No futuro, o Morgan Stanley e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão nos prestar serviços de banco de investimento, consultoria financeira e outros serviços similares, pelos quais pretendem receber comissão.

Relacionamento entre o Acionista Vendedor e o Morgan Stanley

Exceção feita à Oferta Pública, o Morgan Stanley não mantém relacionamento comercial com o Acionista Vendedor. No futuro, o Morgan Stanley e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão prestar ao Acionista Vendedor serviços de banco de investimento, consultoria financeira e outros serviços similares, pelos quais pretendem receber comissão.

Relacionamento entre a Companhia e o Bradesco

Nós, nossas coligadas e/ou subsidiárias mantêm relacionamento com o Banco Bradesco S.A. por meio da prestação de serviços bancários em geral, tais como: operações de conta-garantida, crédito imobiliário e serviços de folha de pagamento, cobrança e pagamento de fornecedores, entre outros.

Relacionamento entre o Acionista Vendedor e o Bradesco

Além do relacionamento oriundo da Oferta Pública, o Bradesco e/ou sociedades de seu conglomerado econômico mantêm relacionamento comercial com o Acionista Vendedor, que mantém conta corrente junto ao Bradesco.

Relacionamento entre a Companhia e o BB

Exceção feita à Oferta Pública, o BB e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm relacionamento comercial conosco. No futuro, o BB e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão nos prestar serviços de banco de investimento, consultoria financeira e outros serviços similares, pelos quais pretendem receber comissão.

Relacionamento entre o Acionista Vendedor e o BB

Exceção feita à Oferta Pública, o BB e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm relacionamento comercial com o Acionista Vendedor. No futuro, o BB e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão prestar ao Acionista Vendedor serviços de banco de investimento, consultoria financeira e outros serviços similares, pelos quais pretendem receber comissão.

Instituição Financeira Escrituradora das Ações

A instituição financeira contratada para prestação de serviços de escrituração das Ações é o Banco Itaú S.A.

Informações Complementares

Os Coordenadores recomendam aos investidores, antes de tomar qualquer decisão de investimento relativo às Ações, a consulta ao Prospecto Definitivo, que estará à disposição dos interessados a partir de 14 de fevereiro de 2006, nos endereços da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, mencionados na Seção *"IV. Identificação de Administradores, Consultores e Auditores"*, da CVM e BOVESPA. A leitura do Prospecto Preliminar possibilita aos investidores uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta Pública e, mais especificamente, dos riscos a elas inerentes.

Maiores informações sobre a Oferta Pública, incluindo exemplar deste Prospecto e cópias do Contrato de Distribuição e do Contrato de Estabilização e dos demais documentos e contratos relativos à Oferta Pública poderão ser obtidos com as Instituições Participantes da Oferta. Para maiores informações, veja a Seção "*IV. Identificação dos Administradores, Consultores e Auditores*".

IV. IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES, CONSULTORES E AUDITORES

1. Companhia

Rossi Residencial S.A.
Av. Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5.200, Edifício Miami, 3º andar
05677-000 São Paulo, SP
Brasil
At: Sr. Sérgio Pedroso Rossi Cuppoloni - Diretor de Relação com Investidores
Tel.: (0xx11) 3759-7232
Fax: (0xx11) 3759-0559
www.rossiresidencial.com.br
sergiorossi@rossiresidencial.com.br

2. Coordenadores

2.1 Coordenador Líder
Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.064, 13º andar
01451-000 São Paulo, SP
Brasil
At: Sr. Adriano Borges
Tel: (0xx11) 3841-6000
Fax: (0xx11) 3841-6912
http://br.credit-suisse.com/ofertas

2.2 Coordenador
Banco Pactual S.A.
Praia de Botafogo nº 501 – 5º e 6º andares
22250-040 Rio de Janeiro, RJ
Brasil
At: Sr. Rodolfo Riechert – Diretor
Tel: (0xx 21) 2514-9600
Fax: (0xx 21) 2514-8600
www.pactual.com.br

3. Coordenadores Contratados

3.1. Banco Santander Brasil S.A.
Rua Amador Bueno, n.º 474, 3º andar
04752-901 São Paulo, SP
At. Sr. Enrico Carbone
Tel: (11) 5538-8379
Fax: (11) 5538-8252
www.superbroker.com.br

3.2. Banco Morgan Stanley Dean Witter S.A.
Av. Juscelino Kubitschek, n.º 50, 8º andar
04543-000 São Paulo, SP
At.: Sr. Rodrigo Lowndes
Tel: (11) 3048-6000
Fax: (11) 3048-6010
www.morganstanley.com.br/prospectos

3.3. Banco Bradesco S.A.
Av. Paulista, 1450, 3º andar
01310-917 São Paulo, SP
At.: João Carlos Zani
Tel.: (0xx11) 2178-4800
Fax: (0xx11) 2178-4880
www.shopinvest.com.br

3.4. BB Banco de Investimento S.A.
Rua Lélio Gama, nº 105, 36º andar
20031-080 Rio de Janeiro, RJ
At. Sr. Alexandre Wanzeller Casali
Tel: (0xx21) 3808-2742
Fax: (0xx21) 3808-3239
www.bb.com.br

4. Consultores Legais

4.1 Companhia e Acionista Vendedor para o Direito Brasileiro
Pinheiro Neto Advogados
Rua Boa Vista nº 254, 9º andar
01014-907 São Paulo, SP, Brasil
Tel: (0xx11) 3247-8400
Fax: (0xx11) 3247-8600

4.2 Companhia e Acionista Vendedor para o Direito dos Estados Unidos da América
Shearman & Sterling LLP
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 17º andar
04538-132 São Paulo, SP, Brasil
Tel.: (0xx11) 3702-2202
Fax: (0xx11) 3702-2224

4.3. Coordenadores para o Direito Brasileiro
Machado, Meyer, Sendacz e Opice Advogados
Rua da Consolação nº 247, 4º andar
01301-903 São Paulo, SP, Brasil
Tel: (0xx11) 3150-7000
Fax: (0xx11) 3150-7071

4.4 Coordenadores para o Direito dos Estados Unidos da América
Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom LLP
Four Times Square
10036 New York, NY
Estados Unidos da América
Tel: (00XX1-212) 735-3000
Fax: (00XX1-212) 735-2000

5. Auditores da Companhia

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes
Rua Alexandre Dumas, nº 1981
04717-906 – São Paulo, SP
At.: Sr. Ismar de Moura
Tel: (00XX11) 5186-1000
Fax: (0XX1) 5181-2911

V. INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA

Identificação	Rossi Residencial S.A., sociedade por ações, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o n.º 61.065.751/0001-80 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.108.078.
Sede	A sede da Companhia está localizada na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5.200, Edifício Miami, Bloco C, 3º andar, conjunto 31, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Diretoria de Relações com Investidores	A Diretoria de Relações com Investidores está localizada na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5.200, Edifício Miami, 4º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. O responsável por esta diretoria é o Sr. Sérgio Pedroso Rossi Cuppoloni. O telefone do Departamento de Relações com Investidores é (11) 3759-7232, o fax é (11) 3759-0559 e o e-mail é sergiorossi@rossiresidencial.com.br.
Auditores Independentes da Companhia................................	Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes.
Títulos e Valores Mobiliários Emitidos pela Companhia	As Ações são negociadas na BOVESPA sob o código "RSID3". Para informações mais detalhadas, veja a seção *"XII – Informações sobre o Mercado"*.
Jornais nos quais a Companhia divulga Informações....................	As publicações realizadas pela Companhia em decorrência da Lei das Sociedades por Ações são divulgadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal O Estado de São Paulo.
Site na Internet	www.rossiresidencial.com.br. As informações constantes do nosso *site* não integram este Prospecto.
Atendimento aos Acionistas........	O atendimento aos acionistas da Companhia é efetuado em qualquer agência do Banco Itaú S.A., cuja sede está localizada na Avenida Engenheiro Armando de Arruda Pereira, n.º 707, 9º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A responsável pelo atendimento aos nossos acionistas é a Sra. Rosana Pereira de Souza. Seguem, abaixo, o telefone, o fax e o e-mail para contatar a Sra. Rosana, do departamento de acionistas do Banco Itaú S.A.: (11) 5029-1919, (11) 5029-1917 e rosana.souza@itau.com.br, respectivamente.
Informações Adicionais	Quaisquer outras informações complementares sobre a Companhia e a Oferta Pública poderão ser obtidas (i) na Companhia, em sua sede; (ii) no Coordenador Líder, Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A., na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.064, 13º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; (iii) no Banco Pactual, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.729, 6º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ou Praia de Botafogo, n.º 501, 5º e 6º andares, Torre Corcovado, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; (iv) na BOVESPA, na Rua XV de Novembro, n.º 275, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e (v) na CVM, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, 5º andar, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ou, na Rua Líbero Badaró, n.º 471, 7º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

VI. FATORES DE RISCO

O investimento nas nossas Ações envolve alto grau de risco. Os investidores devem considerar cuidadosamente os riscos descritos abaixo antes de tomar uma decisão de investimento. Nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais podem ser afetados de maneira adversa por quaisquer desses riscos. O preço de mercado das nossas Ações pode diminuir devido a quaisquer desses riscos ou outros fatores, e os investidores podem vir a perder parte substancial ou todo o seu investimento. Os riscos descritos abaixo são aqueles que atualmente acreditamos que poderão nos afetar de maneira adversa, podendo riscos adicionais e incertezas atualmente não conhecidos por nós, ou que atualmente consideramos irrelevantes, também prejudicar nossas atividades de maneira significativa.

RISCOS RELATIVOS AO BRASIL

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderia causar um efeito adverso relevante nas nossas atividades e no preço de mercado das nossas Ações.

O Governo Federal freqüentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, freqüentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. Nossas atividades, situação financeira e nossos resultados operacionais poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- taxas de juros;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Além disso, nos últimos meses, membros do Poder Executivo e Legislativo, bem como outras pessoas aos mesmos relacionadas, estão sendo investigados em razão de alegações de conduta ilícita ou antiética. É impossível prever os possíveis resultados das investigações e se tais resultados poderão gerar uma desestabilização na economia brasileira. Sendo assim, tais incertezas, alegações de conduta ilícita ou antiética e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as nossas atividades e os nossos resultados operacionais, podendo inclusive afetar adversamente o preço de negociação das nossas Ações.

A inflação e os esforços no Governo Federal de combate à inflação, incluindo o aumento das taxas de juros oficiais, poderão contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil, podendo prejudicar nossas atividades e o valor de mercado das nossas Ações.

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo Governo Federal no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Mais recentemente, a taxa anual de inflação medida pelo IGP-M caiu de 20,1% em 1999 para 1,2% em 2005. As medidas do Governo Federal para controle da inflação freqüentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Como conseqüência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Por exemplo, as taxas de juros oficiais no Brasil no final de 2001, 2002, 2003, 2004 e 2005 foram de 19,0%, 25,0%, 16,5%, 17,75%, e 18,00%, respectivamente, conforme estabelecido pelo COPOM.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real poderão desencadear aumento de inflação. Se o Brasil experimentar inflação elevada no futuro, talvez não sejamos capazes de reajustar os preços que cobramos de nossos clientes para compensar os efeitos da inflação sobre a nossa estrutura de custos.

Na hipótese de aumento de inflação, o Governo Federal poderá optar por elevar as taxas de juros oficiais. A alta das taxas de juros impacta diretamente o nosso custo de captação de recursos, bem como o custo de financiamento de nossos clientes, podendo inclusive afetar a capacidade de pagamento destes e provocar aumento da inadimplência. Na hipótese de se concretizar uma elevação nas taxas de juros, conforme o descrito acima, os nossos negócios poderão ser adversamente afetados.

A instabilidade cambial pode prejudicar a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais, bem como o preço de mercado das nossas Ações.

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira sofreu desvalorizações em relação ao dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, mini-desvalorizações periódicas durante as quais a freqüência dos ajustes variou de diária a mensal, sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o real e o dólar e outras moedas. Por exemplo, o real desvalorizou 9,3% em 2000, 18,7% em 2001 e 52,3% em 2002 frente ao dólar. Embora o real tenha valorizado 18,2%, 8,1% e 11,5% em relação ao dólar em 2003, 2004 e 2005, respectivamente, não se pode garantir que o real não sofrerá depreciação ou não será desvalorizado em relação ao dólar novamente. Em 13 de fevereiro de 2006, a taxa de câmbio entre o real e o dólar era de R$2,1621 por US$1,00.

As desvalorizações do real em relação ao dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo. Além disso, uma desvalorização significativa do real pode afetar nossa capacidade de arcar com os nossos custos e, conseqüentemente, causar um efeito material adverso nos nossos resultados operacionais.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive das nossas Ações.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários da nossa emissão. Isso poderia prejudicar o preço de negociação das nossas Ações, além de dificultar o nosso acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das nossas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

RISCOS RELATIVOS AO SETOR IMOBILIÁRIO

Empresas do setor imobiliário estão expostas a riscos associados à incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis.

Assim como as demais empresas do setor imobiliário, estamos expostos a riscos tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, além dos seguintes riscos:

- a conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- podemos ser impedidos no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente os créditos que detemos contra nossos clientes, de acordo com certos índices de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável economicamente;
- o grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado em termos de VGV Lançado. Ver seção *"VIII. Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações"*;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor;
- somos afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso ou escassez de oferta de imóveis ou terrenos em certa região;
- corremos o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das nossas propriedades e das áreas onde estão localizadas;
- nossas margens de lucros podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- oportunidades de incorporação podem desaparecer;
- não temos total controle sobre o índice de inadimplência de nossos clientes;
- pode não ser possível continuar a repassar a carteira de recebíveis a uma taxa de desconto atrativa;
- a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda; e
- a eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional sobre a aplicação dos recursos destinados aos SFH pode reduzir a oferta de financiamento aos nossos clientes e afetar nossos negócios.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso na nossa condição financeira e nos nossos resultados operacionais.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e podemos perder nossa posição no mercado em certas circunstâncias.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Muitos incorporadores residenciais e comerciais e companhias de serviços imobiliários concorrem conosco na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação, na busca de compradores em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. Na medida em que um ou mais dos nossos concorrentes iniciem uma campanha de *marketing* ou venda bem sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, nossas atividades podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se não formos capazes de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os nossos concorrentes, nossa situação financeira e nossos resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante.

As sociedades do setor imobiliário estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar o nosso custo e limitar o nosso desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as nossas atividades.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações e zoneamento, e proteção ao patrimônio histórico, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, através de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como a leis e regulamentos relativos à proteção ao consumidor. Somos obrigados a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolvermos a nossa atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os nossos resultados operacionais.

Nossas operações também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis ambientais podem acarretar atrasos, podem fazer com que incorramos em custos significativos para cumpri-las e outros custos, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial e comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os nossos resultados operacionais.

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos durante o prazo em que nossos contratos de venda estejam em vigor poderão prejudicar de maneira relevante a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.

No passado, o Governo Federal, com uma certa freqüência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto nossos contratos de venda estejam em vigor, a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais poderão ser prejudicados de maneira relevante, na medida em que não pudermos alterá-los a fim de repassar tais aumentos de custos aos nossos clientes. Além disso, um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que sejam repassados aos nossos clientes, podem vir a aumentar o preço final aos nossos clientes, reduzindo, dessa forma, a demanda por nossas propriedades ou afetando nossas margens, inclusive nossa rentabilidade.

RISCOS RELATIVOS À COMPANHIA

A perda de membros da nossa administração, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre nós.

Nossa capacidade de manter nossa posição competitiva depende em larga escala dos serviços da nossa administração. Nenhuma dessas pessoas está sujeita a contrato de trabalho de longo prazo ou a pacto de não-concorrência. Não podemos garantir que teremos sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a nossa administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da nossa administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na nossa situação financeira e nos nossos resultados operacionais.

Nosso crescimento futuro poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias.

Nossas operações exigem volumes significativos de capital de giro, tanto para a execução das obras como para financiar nossos clientes. Podemos ser obrigados a levantar capital adicional, proveniente da venda de ações ou, em menor extensão, da venda de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuro das nossas atividades ou a incapacidade de repassar os créditos contra nossos clientes para instituições financeiras e companhias securitizadoras. Não podemos assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que o mesmo terá condições satisfatórias. Os Acionistas Controladores e outras sociedades do Grupo Rossi garantem algumas de nossas obrigações perante instituições financeiras, reduzindo assim o nosso custo de financiamento. Os Acionistas Controladores e tais sociedades não estão obrigados a nos conceder financiamento ou garantir nossas obrigações perante terceiros. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades, o que poderia vir a prejudicar de maneira relevante a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.

Em caso de descasamento de prazos e taxas de juros entre a nossa captação de recursos e os financiamentos que concedemos a nossos clientes, ou aumento de taxas de juros que ocasione aumento da inadimplencia de nossa carteira de clientes, nosso fluxo de caixa e nossos resultados poderão ser afetados adversamente.

Nós captamos recursos a diferentes taxas e indexadores daqueles que cobramos de nossos clientes nos financiamentos que concedemos. O descasamento de taxas e prazos entre a nossa captação de recursos e os financiamentos por nós concedidos poderão vir a afetar adversamente o nosso fluxo de caixa e desempenho financeiro.

Nós concedemos financiamentos aos compradores das unidades de nossos empreendimentos até a entrega das chaves e, excepcionalmente, após esse momento. Nesse sentido, estamos sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de falta de pagamento do principal e juros, e risco de aumento do custo dos recursos por nós captados, podendo ambos prejudicar nosso fluxo de caixa. Relativamente aos valores financiados aos nossos clientes, as contas a receber são reajustadas da seguinte forma: até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do INCC e, na hipótese de financiarmos o comprador após a entrega das chaves, pela variação do IGP-M, com juros de 12% ao ano a partir desse momento. Caso haja um crescimento da inflação, o endividamento de nossos clientes decorrente da celebração dos contratos de venda a prazo ora mencionados poderá vir a aumentar, ocasionando, assim, um crescimento do índice de inadimplência. Caso isso ocorra, a nossa geração de caixa e, portanto, os nossos resultados, poderão ser afetados negativamente.

Além disso, nos casos em que financiamos o comprador após a entrega das chaves, na hipótese de inadimplemento, temos o direito de promover a retomada da unidade do comprador inadimplente. Após a retomada da posse da unidade, é possível que a revenda ocorra por preço inferior ao anteriormente estabelecido no respectivo contrato de venda. Portanto, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, não podemos garantir que seremos capazes de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um impacto negativo nos nossos resultados operacionais.

Em caso de atraso no cronograma das obras, nossos clientes podem rescindir os respectivos contratos.

Em conformidade com os nossos contratos de venda, os clientes têm o direito de rescindir o contrato, sem multa, e de receber de volta grande parte dos valores pagos, monetariamente corrigidos, caso a entrega não seja realizada no prazo de 180 dias a contar da data programada (exceto nos casos de força maior). Não podemos garantir que não estaremos sujeitos a tais atrasos no futuro.

RISCOS RELATIVOS ÀS NOSSAS AÇÕES ORDINÁRIAS

Os interesses dos nossos Acionistas Controladores podem entrar em conflito com os interesses dos investidores.

Nossos Acionistas Controladores têm poderes para, entre outras coisas, eleger a maioria dos membros do nosso Conselho de Administração e determinar o resultado de qualquer deliberação que exija aprovação de acionistas, inclusive nas operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações e a época do pagamento de quaisquer dividendos, nas quais o interesse dos Acionistas Controladores poderá diferir dos interesses dos minoritários.

Um mercado ativo e líquido para as Ações pode não se desenvolver.

Embora nossas Ações estejam atualmente listadas na BOVESPA, atualmente há um mercado muito limitado para nossas Ações. Conseqüentemente, nenhuma garantia pode ser dada de que um mercado de negociação líquido e ativo para as Ações se desenvolverá ou será mantido após a oferta. Mercados de negociação líquidos e ativos geralmente resultam em menor volatilidade dos preços e maior eficiência na execução de ordens de compra e venda de investidores detidas por pessoas não-relacionadas à companhia emissora. A liquidez de um mercado de ações é freqüentemente determinada pelo volume de ações em circulação.

O mercado de ações brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais concentrado e pode ser mais volátil do que os maiores mercados de ações nos Estados Unidos. Conseqüentemente, sua capacidade de vender nossas Ações pelo preço e no momento desejados pode ser substancialmente limitada.

A relativa volatilidade e falta de liquidez do mercado brasileiro de valores mobiliários poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores em nossas Ações de vendê-las pelo preço e na ocasião que desejarem.

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, tal como o Brasil, envolve, com freqüência, maior risco em comparação a outros mercados mundiais, sendo tais investimentos considerados, em geral, de natureza mais especulativa. A BOVESPA apresentou uma capitalização de mercado de US$482,1 bilhões (R$1.128,5 bilhões) em 31 de dezembro de 2005, e um volume médio de negociação diário de negociação de US$666,6 milhões em 2005. Por sua vez, a Bolsa de Valores de Nova Iorque apresentou uma capitalização de mercado de US$13,4 trilhões em 31 de dezembro de 2005, e diário de negociação de US$56,1 bilhões em 2005. Há também uma concentração significativamente maior no mercado de ações brasileiro do que nos maiores mercados de ações dos Estados Unidos. As dez maiores companhias em termos de capitalização de mercado representavam aproximadamente 51,5% da capitalização de mercado agregada de todas as companhias listadas no BOVESPA em 31 de dezembro de 2005. As dez ações mais negociadas representavam aproximadamente 56,0%, 53,0%, 53,0% na BOVESPA em 2002, 2003 e 2004, respectivamente.

Não podemos assegurar que após a conclusão da Oferta Pública haverá aumento significativo da liquidez das nossas Ações, o que poderá limitar consideravelmente a capacidade do adquirente das nossas Ações de vendê-las pelo preço e na ocasião desejados.

A venda de quantidades significativas das nossas Ações após a Oferta Pública pode fazer com que o preço das nossas Ações diminua.

Nós e o Acionista Vendedor concordamos, observadas certas exceções, em não emitir, oferecer, vender, comprar, contratar a venda ou compra ou de outra forma alienar ou adquirir, no prazo de até 6 (seis) meses a contar da data do Prospecto Definitivo, quaisquer das nossas Ações ou quaisquer opções ou bônus de subscrição para compra das nossas Ações, ou quaisquer valores mobiliários conversíveis em nossas Ações, que possam ser permutados por nossas Ações, ou que representem direito de receber nossas Ações. Após a expiração desse prazo, tais Ações estarão qualificadas para venda ao público. Caso os titulares de nossas Ações as vendam ou, caso o mercado tenha a impressão de que nós pretendamos ou o nosso Acionista Vendedor pretenda vendê-las, o preço de mercado das nossas Ações poderá cair significativamente.

Podemos vir a precisar de capital adicional no futuro, através da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação do investidor nas nossas Ações.

Podemos vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de operações de emissão pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações. Qualquer captação de recursos através da distribuição pública de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações pode ser realizada com a exclusão do direito de preferência dos nossos acionistas, incluindo os investidores das nossas Ações, o que pode resultar na diluição da participação do referido investidor nas nossas Ações.

Disposições do Estatuto Social com proteção contra tentativas de aquisição de lote substancial das Ações em Circulação da Companhia podem dificultar ou atrasar operações que podem ser do interesse dos investidores.

O Estatuto Social contém disposições que dificultam tentativas de aquisição de lote substancial das Ações em Circulação da Companhia, visando dificultar a concentração das Ações em Circulação da Companhia em um grupo pequeno de investidores, de modo a promover a dispersão da base acionária da Companhia. Qualquer acionista que atingir, direta ou indiretamente, participação em Ações em Circulação igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social da Companhia e desejar realizar nova aquisição de Ações em Circulação, estará obrigado a (i) realizar cada nova aquisição na Bovespa, vedadas negociações privadas ou em mercado de balcão, e (ii) previamente a cada nova aquisição, comunicar por escrito ao Diretor de Relações com Investidores da Sociedade e ao diretor de pregão da BOVESPA, por meio da sociedade corretora a ser utilizada para adquirir as ações, a quantidade de Ações em Circulação que pretende adquirir, com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis da data prevista para a realização da nova aquisição de ações. Essa providência devem ser tomadas de tal modo que o diretor de pregão da BOVESPA possa previamente convocar um leilão de compra a ser realizado em pregão da BOVESPA do qual possam participar terceiros interferentes e/ou eventualmente a própria Companhia, observados sempre os termos da legislação vigente, em especial a regulamentação da CVM e os regulamentos da BOVESPA aplicáveis.

Nossos acionistas poderão ter seu direito ao recebimento de dividendos limitado ao dividendo mínimo obrigatório.

Nossos acionistas têm o direito de receber, a título de dividendos, pelo menos, 25% de nosso lucro líquido ajustado nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76. De acordo com nosso estatuto social, o lucro líquido que remanescer após essa destinação somente será revertido em dividendos aos nossos acionistas, na medida em que não for alocado à nossa reserva de expansão, que deve ser formada por até 90% desse lucro remanescente, limitada ao valor de nosso capital social. Nossos resultados poderão não ser suficientes para, após as deduções legais e estatutárias, distribuir aos nossos acionistas dividendos adicionais ao dividendo mínimo obrigatório.

VII. DECLARAÇÕES E INFORMAÇÕES PROSPECTIVAS

Este Prospecto contém declarações prospectivas, as quais estão sujeitas a riscos e incertezas, pois foram baseadas em crenças e premissas da nossa Administração e em informações disponíveis. Declarações prospectivas incluem afirmações a respeito das intenções, crenças ou expectativas atuais de nossa Administração em relação a uma série de assuntos, entre os quais se destacam:

- conjuntura econômica, política e de negócios do Brasil e, em especial, nos mercados geográficos em que atuamos;
- interesses dos nossos Acionistas Controladores;
- nosso nível de endividamento e demais obrigações financeiras, e nossa capacidade de contratar financiamentos quando necessário e em termos razoáveis;
- nossa capacidade de implementar nossos planos de investimento;
- inflação e desvalorização do real bem como flutuações das taxas de juros;
- leis e regulamentos existentes e futuros;
- aumento de custos;
- mudanças de preços do mercado imobiliário, da demanda e preferências de clientes, da situação financeira de nossos clientes e das condições da concorrência;
- nossa capacidade de realizar nosso VGV Lançado;
- nossa capacidade de obter materiais e serviços de fornecedores sem interrupções, a preços razoáveis, e com economias de escala;
- nossa capacidade de continuar a repassar a maior parte da carteira de recebíveis de nossos clientes com taxas atrativas;
- a existência de oferta de crédito para nossos clientes;
- sucesso continuado dos nossos esforços de comercialização e venda e da nossa capacidade de implementar com sucesso a nossa estratégia de crescimento; e
- os fatores de risco discutidos na seção *"VI. Fatores de Risco"*.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos neste Prospecto, poderão afetar nossos resultados futuros e poderão levar a resultados diferentes daqueles expressos nas declarações prospectivas que fazemos neste Prospecto. Não assumimos a obrigação de atualizar tais declarações.

Declarações prospectivas também incluem informações sobre os resultados futuros possíveis ou presumidos das nossas operações. Essas informações são apresentadas em *"II. Sumário"*, *"VI. Fatores de Risco"*, *"XVI. Nossas Atividades"*, e *"XIV. Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais"*, e em outras seções deste Prospecto, bem como em declarações que incluam as palavras "acredita", "pode", "continua", "espera", "prevê", "pretende", "planeja", "estima", "antecipa", ou similares.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. A condição futura da nossa situação financeira e de nossos resultados operacionais, nossa participação de mercado e posição competitiva no mercado poderão apresentar diferença significativa se comparados àquela expressa ou sugerida nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da nossa capacidade de controle ou previsão. O investidor é alertado para não depositar confiança indevida em declarações prospectivas.

VIII. APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OUTRAS INFORMAÇÕES

Informações Financeiras

A Companhia prepara suas demonstrações financeiras de acordo com as Práticas Contábeis Brasileiras. Estão incluídas neste Prospecto as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005, auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes.

De acordo com as Práticas Contábeis Brasileiras, existem regras específicas aplicáveis às companhias do setor de incorporação imobiliária, principalmente no contexto de apropriação do resultado de vendas. As receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção e as despesas comerciais inerentes às respectivas incorporações são apropriadas ao resultado, utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos. Seguindo uma tendência do setor imobiliário e objetivando facilitar a comparabilidade das nossas demonstrações financeiras com as de nossos principais concorrentes, passamos a adotar, a partir do exercício social de 2005, os procedimentos previstos na Resolução nº 963/2003 do CFC. As demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais de 2003 e 2004 constantes deste Prospecto, originalmente elaboradas de acordo com os critérios estabelecidos pelo Ofício Circular CVM/SEP/SNC nº 05/95, foram reclassificadas para adequação aos procedimentos previstos na Resolução nº 963/2003 do CFC, os quais no nosso caso apresentam diferenças percebidas tão somente nas contas patrimoniais (Contas a Receber de Clientes, Despesas Antecipadas, Custo Orçado a Incorrer, Adiantamentos de Clientes e Resultado de Vendas de Imóveis a Apropriar), não havendo, portanto, qualquer impacto sobre a apropriação de resultados ou sobre o nosso patrimônio líquido. Veja seção *"XIV. Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais – Principais Práticas Contábeis e Estimativas"* para uma descrição mais completa das nossas principais práticas.

Neste Prospecto, todas as referências a Vendas Contratadas significam o valor decorrente de todos os contratos de venda de imóveis celebrados em determinado período, incluindo a venda de imóveis lançados e a venda de imóveis em estoque. As Vendas Contratadas são registradas como receitas em nossas demonstrações financeiras conforme a evolução financeira da obra em andamento.

Todas as referências a "Receita Apropriada" correspondem às receitas das Vendas Contratadas que são apropriadas ao resultado da Companhia utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento.

Todas as referências a "VGV Lançado" correspondem ao valor total a ser potencialmente obtido pela Companhia proveniente da venda de todas as unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário a um preço determinado. *O investidor deve estar ciente de que o VGV Lançado poderá não ser realizado ou diferir significativamente do valor das Vendas Contratadas, uma vez que o número total de unidades efetivamente vendidas poderá ser inferior ao número de unidades lançadas e/ou o valor da Venda Contratada de cada unidade poderá ser inferior ao preço de lançamento.*

Os resultados de todas as nossas subsidiárias são consolidados de forma integral em nossas demonstrações financeiras.

Estimativas de Mercado

Fazemos declarações neste Prospecto sobre estimativas de mercado, nossa situação em relação aos nossos concorrentes e nossa participação no mercado, bem como sobre o tamanho do mercado imobiliário brasileiro. Fazemos tais declarações com base em informações obtidas de fontes que consideramos confiáveis, tais como EMBRAESP, ADEMI, SECOVI, IBGE e BACEN, entre outras. Embora não tenhamos motivos para achar que tais informações não são corretas em seus aspectos relevantes, não as verificamos de forma independente.

Alguns dos percentuais e outros valores incluídos neste Prospecto foram arredondados para facilitar a apresentação. Portanto, alguns dos totais constantes das tabelas aqui apresentadas podem não representar uma soma exata dos valores que os precedem.

Outras Informações

Neste Prospecto, as definições "Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média-Baixa", "Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média", "Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média-Alta" e "Imóveis Residenciais Voltados à Classe Alta" são utilizadas, segundo critérios internos da Companhia, para representar os diferentes segmentos de mercado em que atuamos e as respectivas faixas de preço dos imóveis. Essas definições podem diferir significativamente de critérios de segmentação de mercado ou de classes de venda utilizados por outras incorporadoras ou dos indicadores oficiais de classe sócio-econômica.

IX. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Estimamos receber recursos líquidos de aproximadamente R$612,2 milhões provenientes da emissão das nossas Ações e das Ações Adicionais, sem considerar das Ações do Lote Suplementar, que serão objeto da Oferta Primária, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas estimadas, relativas à Oferta Pública e devidas por nós. Pretendemos utilizar os recursos líquidos da Oferta Primária no desenvolvimento normal de nossas atividades, conforme atualmente conduzidas, alocando-os da seguinte forma: (i) R$65,8 milhões para quitar a integralidade das nossas dívidas com nossos Acionistas Controladores decorrentes da recente compra das SPEs Adquiridas, sendo que, deste total, R$35,4 milhões refere-se ao preço de compra das participações societárias com vencimento em 30 de março de 2006, sobre o qual incidem juros de 1% ao mês e R$30,4 milhões referem-se a obrigações com partes relacionadas, contabilizadas pelas SPEs Adquiridas, originárias de mútuos realizados pelos acionistas controladores às SPEs Adquiridas para financiar a aquisição de terrenos, os quais são remunerados a 100% do CDI, com vencimento em dezembro de 2007 (ver "*XIX. Operações com Partes Relacionadas – Aquisição de SPEs Detidas pelos Acionistas Controladores*"), (ii) R$31,2 milhões para quitar dívidas bancárias destinadas a suprimentos de capital de giro, com vencimentos até 15 de agosto de 2007, indexadas a CDI mais juros que variam de 4,90% a 6,16% ao ano e (iii) utilizar o saldo para comprar terrenos e para aumentar o número de novos empreendimentos em linha com nossas atividades atuais, bem como para capital de giro.

Não receberemos quaisquer recursos provenientes da venda das Ações por parte do Acionista Vendedor na Oferta Secundária.

X. CAPITALIZAÇÃO

A tabela a seguir apresenta, a partir das demonstrações financeiras preparadas em conformidade com as Práticas Contábeis Brasileiras, nossa capitalização em 31 de dezembro de 2005, em bases efetivas e conforme ajustado de forma a refletir o recebimento de recursos líquidos estimados em aproximadamente R$612,2 milhões provenientes da emissão das Ações, incluindo as Ações Adicionais no âmbito da Oferta Primária, sem considerar as Ações do Lote Suplementar, bem como a quitação das dívidas indicadas na sessão "IX. Destinação dos Recursos". A tabela abaixo deve ser lida em conjunto com *"XIII. Informações Financeiras e Operacionais Selecionadas"*, *"XIV. Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais"*, bem como com as demonstrações contábeis e respectivas notas explicativas da Companhia incluídas neste Prospecto. Nós não receberemos recursos referentes à Oferta Secundária.

(em R$ mil)	**Efetiva**	**Conforme ajuste**
Empréstimos e financiamentos em moeda local - curto prazo		
Financiamentos para construção – crédito imobiliário	92.366	92.366
Empréstimos para capital de giro	29.572	0
Empréstimos e financiamentos em moeda local - longo prazo		
Financiamentos para construção – crédito imobiliário	17.014	17.014
Empréstimos para capital de giro	1.629	0
Dívidas com partes relacionadas – curto e longo prazo	65.777	0
Total de empréstimos e financiamentos	**206.358**	**109.380**
Total patrimônio líquido	**292.648**	**904.853**
Capitalização total (*)	**499.006**	**1.014.233**

(*) A capitalização total corresponde à soma do total dos empréstimos e financiamentos e o total do patrimônio líquido.

XI. DILUIÇÃO

Em 31 de dezembro de 2005, o valor do nosso patrimônio líquido, era de R$292,6 milhões e o valor patrimonial por ação correspondia, na mesma data, a R$6,05 por Ação (ajustado para refletir o grupamento de ações na proporção 8:1, ocorrido na Assembléia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 26 de janeiro de 2006). O referido valor patrimonial por ação representa o valor contábil total dos nossos ativos menos o valor contábil total do nosso passivo, dividido por 48.351.814, que era o número total de ações de nossa emissão em 31 de dezembro de 2005, ajustado para refletir o grupamento de ações aprovado em 26 de janeiro de 2006.

Considerando-se a subscrição das 26.000.000 de Ações ofertadas por nós na presente Oferta Primária, sem considerar exercício integral da Opção do Lote Suplementar, ao preço de R$25,00 por Ação, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta Primária a serem pagas por nós, o valor do nosso patrimônio líquido estimado em 31 de dezembro de 2005 seria de aproximadamente R$904,9 milhões, representando R$12,17 por Ação, resultando, portanto, em um aumento imediato do valor patrimonial contábil por Ação correspondente a R$6,12 por Ação para os acionistas existentes, e uma diluição imediata do valor patrimonial contábil por Ações em 31 de dezembro de 2005, de R$12,83 para os novos investidores, adquirentes de Ações no contexto da presente Oferta Pública. Essa diluição representa a diferença entre o preço por Ação pago pelos investidores e o valor patrimonial contábil por Ação de nossa emissão imediatamente após a conclusão da Oferta Pública.

A tabela a seguir ilustra tal diluição:

Preço da Oferta Pública (por Ação)	R$25,00
Valor patrimonial por Ação em 31 de dezembro de 2005...............................	R$6,05(*)
Aumento do valor patrimonial por Ação atribuído aos acionistas existentes.....	R$6,12
Valor patrimonial por Ação após a Oferta Pública	R$12,17
Diluição por Ação para os novos investidores..	R$12,83
Percentual de Diluição por Ação para os novos investidores............................	51,32%

(*) Ajustado para refletir o grupamento de ações na proporção 8:1, ocorrido na Assembléia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 26 de janeiro de 2006.

A Companhia não dispõe de quaisquer opções, dívida conversível ou outros títulos ou acordos que poderiam requerer que ela emitisse ações adicionais, nem foram exercidas quaisquer opções de aquisição de ações nos últimos 5 anos.

Em 23 de fevereiro de 2003, os Acionistas Controladores subscreveram conjuntamente 258.064.516 novas ações ordinárias ao preço de emissão de R$0,31 por ação (que ajustado para refletir o grupamento de ações aprovado em 26 de janeiro de 2006 equivale a R$2,48 por ação). Os Acionistas Controladores e os administradores não efetuaram nenhuma outra subscrição de ações de emissão da Companhia nos últimos 5 anos.

XII. INFORMAÇÕES SOBRE O MERCADO

Preço de Mercado das Nossas Ações

As Ações foram admitidas à negociação na BOVESPA em 22 de julho de 1997. Na mesma data, ADRs (*American Depositar Receipts*), cada um representando cinco Ações, foram admitidos à negociação no mercado de balcão norte-americano. Desde 05 de fevereiro de 2003, as nossas Ações foram listadas no Nível 1 de Governança Corporativa da BOVESPA e a partir de 27 de janeiro de 2006 passaram a ser listadas para negociação no Novo Mercado. Não emitimos nenhum outro valor mobiliário que não os descritos acima.

A tabela abaixo apresenta, nos períodos indicados, os preços de venda máximos, médios e mínimos, em reais nominais das nossas Ações na BOVESPA. Nossas Ações não foram negociadas em todos os dias de pregão da BOVESPA.

	Valor por ação ordinária* (Em R$)			Média de ações ordinárias negociadas por semana (Em R$)
	Máximo	**Médio**	**Mínimo**	
2001	0,84	0,56	0,26	90.481
2002	0,42	0,31	0,15	10.423
2003	0,47	0,27	0,16	81.979
2004	0,59	0,43	0,33	175.900
2005	2,70	1,0	0,46	90.481

FONTE: Economática e BOVESPA.
* Não reflete o grupamento de Ações de 8:1 aprovado na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 26 de janeiro de 2006.

	Valor por ação ordinária* (Em R$)			Média de ações ordinárias negociadas por semana (Em R$)
	Máximo	**Médio**	**Mínimo**	
2004				
Primeiro Trimestre............	0,44	0,38	0,33	132.078
Segundo Trimestre............	0,40	0,38	0,35	49.603
Terceiro Trimestre	0,55	0,45	0,38	194.094
Quarto Trimestre...............	0,59	0,54	0,50	386.458
2005				
Primeiro Trimestre.............	0,58	0,52	0,48	83.318
Segundo Trimestre...........	0,65	0,56	0,50	38.891
Terceiro Trimestre	0,85	0,59	0,51	160.980
Quarto Trimestre...............	2,70	1,50	0,72	4.554.723

FONTE: Economática e BOVESPA.
* Não reflete o grupamento de Ações de 8:1 aprovado na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 26 de janeiro de 2006.

	Valor por ação ordinária (Em R$)			Média de ações ordinárias negociadas por semana (Em R$)
	Máximo	**Médio**	**Mínimo**	
Agosto de 2005*	0,56	0,54	0,51	8.945
Setembro de 2005*	0,85	0,64	0,55	466.383
Outubro de 2005*	1,15	0,99	0,72	2.009.895
Novembro de 2005*	1,70	1,35	1,10	2.139.588
Dezembro de 2005*	2,70	2,04	1,67	9,006,476
Janeiro de 2006**	27,20	24,65	21,12	19.338.839
Fevereiro de 2006***	25,99	23,02	21,12	12.320.282

FONTE: Economática e BOVESPA.
* Não reflete o grupamento de Ações de 8:1 aprovado na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 26 de janeiro de 2006.
** Reflete o grupamento de Ações de 8:1 aprovado na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 26 de janeiro de 2006.
***Cotação até o dia 13.

Em 27 de janeiro de 2006, existiam mais de 800 titulares de Ações e, nessa mesma data, o preço de fechamento das nossas Ações na BOVESPA foi de R$24,70, refletindo o grupamento de ações de 8:1 aprovado na Assembléia Geral Extraordinária realizada na mesma data. Em 13 de fevereiro de 2006, o preço de fechamento de nossas Ações na BOVESPA foi de R$25,55.

Negociação na BOVESPA

Em 2000, a BOVESPA foi reorganizada por meio da assinatura de memorandos de entendimentos entre as bolsas de valores brasileiras. De acordo com estes memorandos, todos os valores mobiliários são negociados somente na BOVESPA, com exceção dos títulos de dívida pública negociados eletronicamente e de leilões de privatização, que são negociados na Bolsa de Valores do Rio de Janeiro.

A negociação de valores mobiliários listados na BOVESPA, inclusive Novo Mercado e Níveis Diferenciados de Governança Corporativa 1 e 2, poderá ser realizada fora das bolsas, em mercado de balcão não-organizado, salvo em situações específicas.

A BOVESPA é uma entidade sem fins lucrativos de propriedade de corretoras-membro. A negociação na BOVESPA só pode ser realizada pelas corretoras-membro e por um número limitado de não-membros autorizados. As negociações ocorrem das 10:00h às 17:00h, ou entre 11:00h e 18:00h durante o período de horário de verão no Brasil, em um sistema eletrônico de negociação chamado Megabolsa. A BOVESPA também permite negociações das 17:45h às 19:00h, ou entre 18:45h e 19:30h durante o período de horário de verão no Brasil, por um sistema *on-line* denominado "*after market*", conectado a corretoras tradicionais e a corretoras que operam pela internet. As negociações no "after market" estão sujeitas a limites regulatórios sobre volatilidade de preços e sobre o volume de ações negociadas pelas corretoras que operam pela Internet.

A Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. foi contratada por nós para atuar como formadora de mercado em relação às nossas Ações.

Em 31 de dezembro de 2005, a capitalização total de mercado das 334 sociedades listadas na BOVESPA foi equivalente a, aproximadamente, US$1.128,5 bilhões, enquanto as 10 maiores sociedades listadas na BOVESPA representaram, aproximadamente, 51,5% da capitalização total de mercado de todas as sociedades listadas.

Embora todas as Ações possam ser negociadas na BOVESPA, menos da metade das Ações estarão efetivamente disponíveis para negociação pelo público. Ver *"VI. Fatores de Risco - Riscos Relativos às Ações"*. É possível que não se desenvolva mercado ativo e líquido para as Ações, o que limitaria a capacidade do investidor de revender as Ações.

A fim de manter um melhor controle sobre a oscilação do Índice BOVESPA, a BOVESPA adotou um sistema "*circuit breaker*" de acordo com o qual a sessão de negociação é suspensa por um período de 30 minutos ou uma hora sempre que o Índice BOVESPA cair abaixo dos limites de 10,0% ou 15,0%, respectivamente, com relação ao índice de fechamento da sessão de negociação anterior.

A liquidação de operações de venda de Ações conduzidas na BOVESPA é efetuada três dias úteis após a data da negociação sem quaisquer reajustes inflacionários. A entrega das ações e o pagamento são feitos por intermédio da câmara de compensação da BOVESPA, a CBLC. Geralmente, cabe ao vendedor entregar as ações à BOVESPA no segundo dia útil após a data da negociação.

Regulamentação do Mercado de Capitais Brasileiro

O mercado de capitais brasileiro é regulado pela CVM, que possui autoridade geral sobre as bolsas de valores e os mercados de capitais, assim como pelo CMN e pelo Banco Central, que possui, entre outros poderes, a autoridade de licenciamento de corretoras, regulando também investimentos estrangeiros e operações de câmbio. O mercado de capitais brasileiro é regido pela Lei 6.385/76, pela Lei das Sociedades por Ações e atos normativos expedidos pelo Banco Central, pelo CMN e pela CVM.

Segundo a Lei das Sociedades por Ações, as companhias podem ser abertas, como a Companhia, ou fechadas. A companhia é considerada aberta quando têm valores mobiliários de sua emissão admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão. Todas as companhias abertas são registradas na CVM e devem apresentar informações e relatórios periódicos. Ver *"XX. Descrição do Capital Social - Exigências de Divulgação - Divulgação de Informações - Informações Solicitadas pela CVM"*. Uma companhia aberta pode ter seus valores mobiliários negociados nas bolsas de valores brasileiras ou no mercado de balcão brasileiro. As ações de companhia aberta, como as Ações, também podem ser negociadas privadamente, com determinadas limitações.

O mercado de balcão está dividido em duas categorias: (i) mercado de balcão organizado, no qual as atividades de negociação são supervisionadas por entidades auto-reguladoras autorizadas pela CVM; e (ii) mercado de balcão não-organizado, no qual as atividades de negociação não são supervisionadas por entidades auto-reguladoras autorizadas pela CVM. Em qualquer caso, a operação no mercado de balcão consiste em negociações diretas entre as pessoas, fora da bolsa de valores, com a intermediação de instituição financeira autorizada pela CVM. Nenhuma licença especial, além de registro na CVM (e, no caso de mercados de balcão organizados, no mercado de balcão pertinente), é necessária para que os valores mobiliários de companhia aberta possam ser comercializados no mercado de balcão.

A negociação de algum valor mobiliário poderá ser suspensa pela BOVESPA em determinadas hipóteses, incluindo-se em conseqüência do anúncio de fato relevante. A negociação também poderá ser suspensa por iniciativa da BOVESPA ou da CVM, caso, entre outros motivos, se suspeite que alguma companhia forneceu informações inadequadas em relação a evento relevante ou que tenha fornecido respostas inadequadas a alguma solicitação feita pela CVM ou pela BOVESPA.

A Lei 6385/76, a Lei das Sociedades por Ações e os regulamentos emitidos pela CVM prevêem, entre outras coisas, obrigações de divulgação de informações, restrições sobre negociações baseadas em informações privilegiadas e manipulação de preços, além de proteções para acionistas minoritários. Ver *"XX. Descrição do Capital Social - Direitos de Retirada e Reembolso; Restrição à Realização de Determinadas Operações pela Companhia, seus Acionistas Controladores, Conselheiros e Diretores; e Exigências de Divulgação"*.

As negociações nas bolsas de valores brasileiras por não-residentes estão sujeitas a determinadas restrições segundo a legislação brasileira de investimentos estrangeiros. Ver *"XX. Descrição do Capital Social - Restrições a Investimento Estrangeiro"*.

O Novo Mercado

Em 27 de janeiro de 2006 a Companhia celebrou "Contrato de Participação no Novo Mercado" com a BOVESPA, o qual entrou em vigor em 27 de janeiro de 2006. O Novo Mercado é um segmento especial do mercado de ações da BOVESPA, destinado exclusivamente a companhias que atendam a requisitos mínimos e aceitem submeter-se a regras de "*governança corporativa*" diferenciadas. Os itens abaixo resumem os principais pontos que caracterizam o Novo Mercado e são aplicáveis à Companhia:

- divisão do capital social exclusivamente em ações ordinárias, vedada a emissão ou manutenção de partes beneficiárias;
- ações que representem no mínimo 25% do capital social devem estar em circulação;
- na alienação de controle, ainda que por vendas sucessivas, o negócio deve ficar condicionado a que sejam estendidas aos acionistas minoritários as mesmas condições oferecidas ao acionista controlador, incluindo o mesmo preço (*tag-along*), por meio da Oferta Pública de aquisição de ações;
- Conselho de Administração com no mínimo 5 membros, dos quais, no mínimo, 20% (vinte por cento) deverão ser Conselheiros Independentes, eleitos pela assembléia geral, com mandato unificado de, no máximo, 2 anos, sendo permitida a reeleição;

- exigência de que os novos membros do Conselho de Administração e da Diretoria subscrevam Termos de Anuência dos Administradores, condicionando a posse nos respectivos cargos à assinatura desses documentos, através dos quais os novos administradores da Companhia obrigam-se a agir em conformidade com o Contrato de Participação no Novo Mercado, com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado e com o Regulamento do Novo Mercado;

- demonstração de fluxo de caixa (da Companhia e consolidado) nos ITRs e nas demonstrações contábeis anuais;

- divulgar, no idioma inglês, a íntegra das demonstrações financeiras, relatório da administração e notas explicativas, elaboradas de acordo com a legislação societária brasileira, acompanhadas de nota explicativa adicional que demonstre a conciliação do resultado do exercício e do patrimônio líquido apurados segundo os critérios contábeis brasileiros e segundo os padrões internacionais IFRS ou US GAAP, conforme o caso, evidenciando as principais diferenças entre os critérios contábeis aplicados, e do parecer dos auditores independentes;

- o cronograma de eventos corporativos deve ser divulgado anualmente, até o final do mês de janeiro;

- a saída do Novo Mercado, bem como o cancelamento de registro como companhia aberta, ficam condicionados à realização de oferta pública de aquisição, pelo controlador, das demais ações da Companhia, por valor no mínimo igual ao seu Valor Econômico, apurado em laudo de avaliação elaborado por instituição ou empresa especializada, com experiência comprovada e independência quanto ao poder de decisão da companhia, seus administradores e/ou do acionista controlador, além de satisfazer os requisitos do § 1° do artigo 8° da Lei das Sociedades por Ações, e conter a responsabilidade prevista no § 6° do mesmo artigo; e

- adesão, pela companhia, pelos controladores, administradores e membros do conselho fiscal, à Câmara de Arbitragem do Mercado como meio de solução de toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto Social, nas normas editadas pelo CMN, pelo BACEN e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Ver *"XX. Descrição do Capital Social - Saída do Novo Mercado - Exigências de Divulgação - Divulgação de Informações - Informações Solicitadas pelo Novo Mercado."*

XIII. INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OPERACIONAIS SELECIONADAS

As informações financeiras em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005, abaixo apresentadas foram extraídas das nossas informações financeiras, elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Brasileiras, auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, constantes do Anexo "E" a este Prospecto.

Estas informações financeiras devem ser lidas e analisadas em conjunto com as nossas demonstrações financeiras consolidadas auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes e respectivas notas explicativas, bem como as informações contidas na Seção *"VIII. Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações"* deste Prospecto.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO	**Exercícios Findos em 31 de Dezembro**		
	2003	**2004**	**2005**
	(Em milhares de R$)		
Receita Operacional Bruta			
Venda de Imóveis e Serviços	189.587	331.826	418.740
Impostos sobre Vendas	(9.933)	(14.195)	(14.798)
Receita Operacional Líquida	179.654	317.631	403.942
Custo dos Imóveis e Serviços Vendidos	(138.523)	(219.252)	(288.310)
Lucro Bruto	41.131	98.379	115.632
(Despesas) Receitas Operacionais			
Administrativas	(27.641)	(26.406)	(29.998)
Comerciais	(21.853)	(36.245)	(45.685)
Depreciações e Amortizações	(1.791)	(1.772)	(1.417)
Despesas Financeiras, Líquidas	(5.742)	(10.457)	(19.247)
Receitas de Financiamentos a Clientes	8.378	7.255	7.263
Participação dos Funcionários nos Resultados	0	0	(173)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(1.917)	(2.513)	482
Lucro (Prejuízo) Operacional	(9.435)	28.241	26.857
Receitas (Despesas) Não Operacionais	(663)	2.589	2.962
Imposto de Renda e Contribuição Social	6.658	(5.007)	(3.229)
Reversão de Participações no Resultado	114	-	-
Participação dos Minoritários	(2.817)	(6.522)	(6.412)
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	**(6.143)**	**19.301**	**20.178**

BALANÇOS PATRIMONIAIS

	Em 31 de dezembro de		
	2003	2004	2005
ATIVO	(Em milhares de R$)		
Ativo Circulante			
Caixa e Bancos	6.523	4.286	9.641
Aplicações Financeiras	10.003	17.185	6.108
Contas a Receber de Clientes	74.750	138.087	149.651
Imóveis a Comercializar	169.997	191.022	299.226
Despesas Antecipadas	19.841	25.605	28.244
Outros Créditos	39.560	30.865	47.780
Total do Circulante	**320.674**	**407.050**	**540.650**
Realizável a Longo Prazo			
Contas a Receber de Clientes	97.329	126.978	183.304
Aplicações Financeiras	4.410	4.391	2.133
Depósitos Judiciais	23.420	26.382	28.373
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	20.467	18.872	29.813
Partes Relacionadas	-	-	4.508
Outros Créditos	6.650	3.418	182
Total do Realizável a Longo Prazo	**152.276**	**180.041**	**248.313**
Permanente			
Investimentos	2.134	1.544	1.484
Imobilizado	1.160	1.484	1.757
Diferido	3.257	2.186	1.676
Total do Permanente	**6.551**	**5.214**	**4.917**
TOTAL DO ATIVO	**479.501**	**592.305**	**793.880**

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Em 31 de dezembro de		
Passivo Circulante	2003	2004	2005
	(Em milhares de R$)		
Financiamentos para Construção – Crédito Imobiliário	7.218	41.627	92.366
Empréstimos para Capital de Giro	26.998	30.287	29.572
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	17.442	23.214	45.799
Fornecedores	4.623	7.590	11.118
Salários e Encargos Sociais	2.830	2.872	3.551
Impostos e Contribuições a Recolher	2.524	6.051	11.346
Dividendos a Pagar	-	7.713	4.796
Adiantamento de Clientes	25.399	23.112	34.751
Partes Relacionadas	-	-	37.701
Outras Contas a Pagar	6.671	7.233	16.799
Total do Circulante	**93.705**	**149.699**	**287.799**
Exigível a Longo Prazo			
Financiamentos para Construção – Crédito Imobiliário	5.400	22.815	17.014
Empréstimos para Capital de Giro	7.160	14.771	1.629
Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	29.747	40.979	85.908
Impostos e Contribuições a Recolher	28.539	28.473	27.356
Partes Relacionadas	25.009	19.262	28.076
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.446	6.441	15.098
Total do Exigível a Longo Prazo	**101.301**	**132.741**	**175.081**
Participação dos Minoritários	**18.817**	**32.599**	**38.352**
Patrimônio Líquido			
Capital Social	230.732	230.732	230.732
Reserva Legal	3.928	4.893	5.902
Reserva de Retenção de Lucros	31.018	41.641	56.014
Total do Patrimônio Líquido	**265.678**	**277.266**	**292.648**
TOTAL DO PASSIVO E DO PARTIMÔNIO LÍQUIDO	**479.501**	**592.305**	**793.880**

Outros Dados Financeiros:	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de		
	2003	**2004**	**2005**
		(Em milhares de R$)	
EBITDA[1]	(5.268)	36.537	44.071
Margem de EBITDA[2]	(2,93%)	11,50%	10,91%
Outros Dados Operacionais			
Lançamentos			
Incorporações lançadas	20	22	18
Área Útil Lançada (m²)	221.953	253.702	196.210
Unidades Lançadas [3]	1.977	2.295	1.999
VGV Lançado[4]	388.937	513.265	395.502
Preço Médio por Área Lançada (R$/m²)	1.752	2.023	2.016
Vendas			
Total de Vendas Contratadas em (R$-000)	268.732	433.388	444.521
Área Útil Vendida (m²)	152.306	229.990	214.891
Unidades Vendidas	1.690	2.411	2.486

(1) O EBITDA, de acordo com o Ofício Circular CVM n.º 1/2005, são os lucros antes das despesas financeiras líquidas, do imposto de renda e contribuição social, depreciação e amortização e resultados não operacionais. O EBITDA não é uma medida de acordo com as Práticas Contábeis Brasileiras, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido, como indicador do nosso desempenho operacional ou como substituto do fluxo de caixa como indicador de liquidez. O EBITDA não possui significado padronizado e nossa definição de EBITDA pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras sociedades.

(2) EBITDA dividido pela receita líquida operacional.

(3) Foram desprezadas as unidades objeto de permuta.

(4) O VGV Lançado corresponde ao número de unidades lançadas multiplicado pelo preço de lançamento de cada unidade do empreendimento. O investidor deve estar ciente de que o VGV Lançado poderá não ser realizado ou diferir significativamente do valor das Vendas Contratadas. Ver Seção "*VIII - Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações*"

	Em 31 de dezembro de		
Endividamento	**2003**	**2004**	**2005**
		(Em milhares de R$)	
Endividamento – Curto Prazo:			
Financiamentos para construção	7.218	41.627	92.366
Empréstimos – Capital de giro	26.998	30.287	29.572
Endividamento – Longo Prazo:			
Financiamentos para construção	5.400	22.815	17.014
Empréstimos – Capital de giro	7.160	14.771	1.629
Total do Endividamento	**46.776**	**109.500**	**140.581**
Disponibilidades financeiras:			
Caixa e bancos	6.523	4.286	9.641
Aplicações financeiras –curto prazo	10.003	17.185	6.108
Aplicações financeiras –longo prazo	4.410	4.391	2.133
Total das Disponibilidades	**20.936**	**25.862**	**17.882**
Endividamento Líquido	**25.840**	**83.638**	**122.699**

XIV. ANÁLISE E DISCUSSÃO DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE A SITUAÇÃO FINANCEIRA E OS RESULTADOS OPERACIONAIS

A discussão a seguir toma por base, e deverá ser lida em conjunto com, as nossas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, e respectivas notas explicativas, incluídas no Anexo "E" a este Prospecto, com as seções "VIII. Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações", "XIII. Informações Financeiras e Operacionais Selecionadas" e as demais informações financeiras que constam de outras seções deste Prospecto. As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Brasileiras emanadas da legislação societária brasileira, e auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes.

Nossas demonstrações contábeis consolidadas compreendem nossa Companhia e nossas controladas. Na consolidação são eliminados os investimentos nas sociedades controladas, os saldos a receber e a pagar, as receitas, as despesas e os lucros não realizados decorrentes de transações entre tais sociedades. A participação dos acionistas minoritários é destacada numa linha específica nas demonstrações contábeis consolidadas. A relação completa de nossos investimentos em sociedades controladas, incluindo o patrimônio líquido, o lucro (prejuízo do exercício) e nossa participação em cada controlada estão detalhados na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras incluídas no Anexo "E" a este Prospecto.

Principais Práticas Contábeis e Estimativas

Nossas demonstrações financeiras incluem várias estimativas relacionadas aos custos orçados dos empreendimentos, à escolha do prazo estimado de vida útil de bens e equipamentos, às provisões necessárias para passivos contingentes e ao cálculo de provisões para impostos e outros valores. *As principais práticas contábeis e estimativas relativas à apropriação das receitas e dos custos e à contabilização do imposto de renda e contribuição social refletem opiniões e incertezas e têm o potencial de acarretar resultados significativamente diferentes, quando adotadas diferentes premissas* e *condições.* As principais práticas adotadas na elaboração de nossas demonstrações financeiras estão detalhadas abaixo.

Apropriação de Receitas e Custos. De acordo com as Práticas Contábeis Brasileiras, existem regras específicas aplicáveis às companhias do setor de incorporação imobiliária, principalmente no contexto de apropriação do resultado de vendas. Em conformidade com as normas baixadas pelo CFC por meio da Resolução CFC nº 963/03, apropriamos ao resultado nossas receitas de vendas, nossos custos de terrenos e de construção e nossas despesas comerciais inerentes às respectivas incorporações, pelo método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos. Assim:

- nas vendas de unidades concluídas, a receita de vendas, os custos de terrenos e de construção e as despesas comerciais inerentes às respectivas incorporações são apropriadas ao resultado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratado;
- nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios a seguir: (i) as receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção e as despesas comerciais inerentes às respectivas incorporações são apropriadas ao resultado utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos; e (ii) as receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), incluindo a atualização monetária, líquido, das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber ou como adiantamentos a clientes, caso os valores recebidos ultrapassem a receita apropriada;

- os juros dos empréstimos diretamente ligados aos empreendimentos imobiliários são capitalizados como custo dos imóveis a comercializar, no caso das unidades em estoque, ou como despesas antecipadas, no caso das unidades já vendidas, para posterior apropriação ao resultado, de acordo com o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento; e

- os imóveis a comercializar são avaliados com base no custo de construção ou aquisição, inferiores ao valor de mercado. Na atividade de incorporação, os terrenos são divididos em frações ideais que corresponderão a um imóvel construído ao final de cada empreendimento. Cada fração ideal é contabilizada como uma unidade de estoque.

Seguindo uma tendência do setor imobiliário e objetivando facilitar a comparabilidade das nossas demonstrações financeiras com as de nossos principais concorrentes, passamos a adotar, a partir do exercício social de 2005, os procedimentos descritos acima. As demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais de 2003 e 2004 constantes deste Prospecto foram reclassificadas para adequação a este procedimento, tendo sido originalmente elaboradas de acordo com os critérios estabelecidos pelo Ofício Circular CVM/SEP/SNC nº 05/95, alterados pelo Ofício Circular CVM/SEP/SNC nº 01/05, os quais diferenciam dos atuais critérios que adotamos nos seguintes aspectos:

- no momento da venda das unidades, o total dos custos orçados a incorrer, mensurado com base em estimativas da área técnica responsável, era contabilizado nos passivos circulante e a longo prazo. Eventuais alterações nos custos orçados, caso ocorressem, eram registradas à medida que eram conhecidas e alocadas entre custo de vendas e resultado de vendas de imóveis a apropriar. No critério contábil atualmente utilizado, não há o provisionamento de custos orçados a incorrer;

- a conta resultado da venda de imóveis a apropriar era representada pelo valor líquido da venda de unidades dos empreendimentos, menos os custos de construção e do terreno e as despesas com vendas dos respectivos imóveis, sendo tais resultados realizados utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento. No critério contábil atualmente utilizado, os custos de construção e de terreno, correspondentes às unidades vendidas, são apropriados ao resultado do período, à medida em que incorridos e o registro de contas a receber limita-se ao montante das receitas apropriadas;

- os juros dos empréstimos diretamente ligados aos empreendimentos imobiliários eram capitalizados como custo dos imóveis a comercializar, no caso das unidades em estoque, ou ao resultado de vendas a apropriar, no caso das unidades já vendidas, para posterior apropriação ao resultado, de acordo com o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento. No critério atual, referidos custos referentes às unidades já vendidas são mantidos em conta de despesas antecipadas, para posterior apropriação ao resultado, seguindo o mesmo método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento.

No nosso caso, as diferenças mencionadas acima são percebidas tão somente nas contas patrimoniais (Contas a Receber de Clientes, Despesas Antecipadas, Custo Orçado a Incorrer, Adiantamentos de Clientes e Resultado de Vendas de Imóveis a Apropriar), conforme demonstrado abaixo, não havendo, portanto, qualquer impacto sobre a apropriação de resultados ou sobre o nosso patrimônio líquido.

	2003		**2004**		**2005**	
	Critério Atual	**Critério Anterior**	**Critério Atual**	**Critério Anterior**	**Critério Atual**	**Critério Anterior**
Ativo Circulante						
Contas a Receber de Clientes	74.750	188.526	138.087	333.158	149.651	313.961
Despesas Antecipadas	19.841	-	25.605	-	28.244	-
Realizável a Longo Prazo						
Contas a Receber de Clientes	97.329	245.475	126.978	306.356	183.304	384.564
Passivo Circulante						
Custo Orçado a Incorrer	-	106.870	-	183.368	-	180.647
Adiantamentos de Clientes	25.399	-	23.112	-	34.751	-
Exigível a Longo Prazo						
Custo Orçado a Incorrer	-	66.621	-	77.480	-	84.782
Resultado de Vendas de Imóveis a Apropriar	-	93.988	-	111.108	-	106.647

Provisão para créditos de liquidação duvidosa. É constituída, quando aplicável, com base em nossa avaliação quanto a eventuais perdas na realização do contas a receber.

PIS e COFINS. Questionamos judicialmente a constitucionalidade de tributos federais com relação à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e ao Programa de Integração Social – PIS, especificamente quanto à extensão de bases de cálculo e incidência dos referidos tributos sobre as receitas auferidas nas vendas de imóveis, anteriormente à Lei 9.718/98, para os quais existe depósito judicial. As provisões estão constituídas com base em análise de possibilidades de perdas e suportadas pela opinião de nossos assessores jurídicos.

Imposto de Renda e Contribuição Social. As bases de cálculo do imposto de renda e da contribuição social são apuradas conforme os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, a Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº 84, de 1979. Segundo tal instrução, a receita líquida operacional da Companhia é reconhecida de acordo com os recebimentos dos pagamentos realizados pelos clientes. Para atender à legislação fiscal em vigor, mantemos uma contabilidade fiscal, onde receitas, custos e despesas são calculados seguindo o disposto na referida instrução. Dessa forma, as receitas provenientes de incorporações imobiliárias são tributadas ao longo do prazo dos recebimentos.

Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos. São provenientes de diferenças temporárias e de prejuízos fiscais a compensar, no ativo, e de diferenças dos critérios para reconhecimentos das receitas e despesas pelo método do custo incorrido das obras comparados com os critérios utilizados para fins de tributação, no passivo.

Diferimento de Despesas Comerciais. As despesas comerciais relacionadas aos empreendimentos tais como, construção e decoração do *stand* de vendas, publicidade e propaganda, comissões sobre vendas, são apropriadas ao resultado pelo método de percentual de conclusão da obra, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos.

Para informações adicionais acerca de nossas principais práticas contábeis, ver nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras consolidadas incluídas no Anexo "E" a este Prospecto.

Cenário Macro-Econômico Brasileiro

Desde a posse do atual governo, a economia brasileira vem apresentando um maior grau de estabilidade e de maneira geral, dando continuidade à política macroeconômica do governo anterior, priorizando a responsabilidade fiscal. Em conseqüência disso, a confiança dos investidores foi recuperada em 2003 e o real valorizou-se em 18,2% em relação ao dólar, tendo fechado em R$2,8892 para US$1,00 em 31 de dezembro de 2003. A inflação anual em 2003, medida pelo IPCA, foi de 9,3%. Nesse ano, entretanto, o PIB cresceu apenas 0,5%. O BACEN reduziu a taxa de juros sete vezes ao longo do ano de 2003.

Em 2004, a economia brasileira mostrou importantes melhorias em seus principais indicadores. O PIB cresceu em 4,9%, a taxa média de desemprego caiu de 10,9% para 9,6% nas principais regiões metropolitanas do País, de acordo com as estimativas de desemprego publicadas pelo IBGE. O Brasil registrou um superávit primário nas contas públicas (antes do pagamento de suas dívidas) de 4,61%, o que foi acima da meta de 4,25% do PIB estabelecida pelo Fundo Monetário Internacional como parte de seu acordo de empréstimo então em vigor com o Brasil naquele período. Durante 2004, o Brasil teve um superávit comercial de US$34 bilhões. A inflação, conforme medida pelo IPCA, foi de 7,6% em 2004.

Em 2004, o Real valorizou-se em 8,1% em comparação ao dólar norte-americano. Entretanto, o aumento das atividades econômicas causou alguma preocupação com relação à inflação, o que resultou na manutenção em níveis elevados da taxa de juros pelo governo. Adicionalmente, a carga tributária aumentou de 35,06% para 35,67% do PIB brasileiro, de acordo com a estimativa da Associação Brasileira dos Secretários de Finanças das Capitais. O aumento da carga tributária e a elevação da taxa de juros são dois fatores que adversamente afetam o setor imobiliário, dado que diminuem o poder aquisitivo da população.

O ano de 2005 foi marcado pelas denúncias de corrupção contra integrantes do governo e deputados federais da base de sustentação do atual presidente e pelo esforço do Banco Central em atingir a meta de inflação de 5,1% no ano, o que resultou na manutenção em níveis elevados da taxa de juros. Porém, com o desaquecimento da economia, a partir de novembro o governo começou a reduzir a taxa básica de juros de modo a incentivar a retomada do crescimento econômico. Em 31 de dezembro de 2005, a taxa básica de juros definida pelo Banco Central era 18,00% ao ano.

Em 2005, o Real valorizou-se em 11,5% em comparação ao dólar norte-americano. Apesar dessa valorização, o Brasil teve um superávit comercial de US$44,8 bilhões, seu mais alto superávit comercial de todos os tempos. A taxa média de desemprego nas principais regiões metropolitanas do País caiu de 11,6% de janeiro a novembro de 2004 para 10,0% no mesmo período de 2005, de acordo com as estimativas de desemprego publicadas pelo IBGE. A inflação, conforme medida pelo IPCA, foi de 5,7% em 2005.

A tabela a seguir fornece os dados do crescimento real do PIB, inflação, taxas de juros e taxa de câmbio do dólar norte-americano nos períodos indicados.

	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de				
	2001	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**
Crescimento real do PIB	1,4%	1,9%	0,5%	4,9%	ND*
Inflação (IGP-M)[1]	10,4%	25,3%	8,7%	12,4%	1,2%
Inflação (IPCA)[2]	7,7%	12,5%	9,3%	7,6%	5,7%
INCC	7,0%	10,9%	14,8%	12,4%	6,8%
CDI[3]	17,3%	19,1%	16,8%	17,5%	19%
Libor[4]	4,1%	4,0%	4,2%	4,9%	4,7%
Valorização do Real face ao Dólar	-18,7%	-52,3%	18,2%	8,1%	11,5%
Taxa de câmbio do fim do período — US$ 1,00	R$2,321	R$3,533	R$2,889	R$2,654	R$2,348
Taxa de câmbio média — US$1,00[5]	R$2,352	R$2,934	R$3,071	R$2,926	R$2,433

Fontes: Fundação Getúlio Vargas, BACEN e Bloomberg.
* Não disponível.
(1) A Inflação (IGP-M) é o índice geral de preço do mercado medido pela Fundação Getúlio Vargas.
(2) A Inflação (IPCA) é um índice de preços ao consumidor medido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
(3) A taxa CDI é a média das taxas dos depósitos interfinanceiros praticadas durante o dia no Brasil (acumulada para o mês do fim do período, atualizada).
(4) Taxa Libor para depósito de 6 meses.
(5) Média das taxas de câmbio do último dia de cada mês durante o período.

Efeito sobre o Setor Imobiliário e sobre os Nossos Resultados

O setor imobiliário é afetado pela conjuntura econômica do País e do setor. A demanda por novas unidades residenciais é influenciada por diversos fatores, incluindo o crescimento do nível de empregos, taxas de juros de longo e curto prazo e disponibilidade de financiamento habitacional, confiança do consumidor, políticas governamentais e fatores demográficos. O lançamento de novas unidades, por outro lado, é influenciado pelo estoque de unidades existentes, restrições na legislação de zoneamento, políticas governamentais, custo e disponibilidade de terrenos, custos diversos de construção e vendas, disponibilidade de financiamento, dentre outros fatores.

Existem incertezas econômicas e políticas consideráveis que podem vir a prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria-prima e demais fatores que afetam o setor imobiliário de modo geral. Taxas de juros mais altas podem afetar a capacidade dos compradores de residências de obter financiamentos em condições razoáveis e, desta forma, podem reduzir a demanda por novas residências. A falta de disponibilidade de financiamento é outro fator que pode afetar a demanda por novas residências, causando uma redução nas nossas vendas.

A inflação também teve e poderá continuar a ter efeito sobre nossa situação financeira e nossos resultados operacionais. Quase todas as nossas despesas operacionais são denominadas em reais, e os fornecedores e prestadores de serviços relacionados a tais despesas, de modo geral, tendem a reajustar seus preços para refletir a inflação brasileira.

Nossos resultados operacionais também podem ser afetados indiretamente por flutuações cambiais. Embora quase todas as nossas receitas sejam denominadas em reais, e somente uma pequena parcela dos nossos custos esteja atrelada ao dólar, desvalorizações do real em relação ao dólar podem vir a criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e desencadear aumentos das taxas de juros. Por outro lado, valorizações do real em relação ao dólar podem conter a alta da inflação e conseqüentemente o aumento das taxas de juros, fatores que podem provocar uma demanda crescente no setor imobiliário. Em períodos de desaceleração da economia, clientes e investidores compram um número menor de propriedades imobiliárias, as taxas de aluguel diminuem e o número de imóveis vagos aumenta, o que desincentiva investimentos em imóveis, e tende a afetar negativamente nossos resultados operacionais.

Lançamentos e Carteira de Vendas Contratadas

Lançamentos

A tabela a seguir apresenta informações selecionadas sobre nossos lançamentos de empreendimentos residenciais e comerciais nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005:

	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de		
	2003	**2004**	**2005**
Número de Empreendimentos Lançados	20	22	18
Área Útil Lançada (Em m²)	221.953	253.702	196.210
Unidades Lançadas[1]	1.977	2.295	1.999
VGV Lançado (R$mil)[3]	388.937	513.265	395.502
Preço Médio por Área Lançada (R$/ m²)	1.752	2.023	2.016
Participação da Companhia no Total dos Lançamentos (Em %)[2]	89,5%	79,0%	76,9%

(1) Foram desprezadas as unidades objeto de permuta.
(2) Os percentuais de participação foram calculados com base na nossa participação na receita bruta de cada empreendimento em relação às nossas Vendas Contratadas.
(3) O VGV Lançado corresponde ao número de unidades lançadas multiplicado pelo preço de lançamento de cada unidade do empreendimento. O investidor deve estar ciente de que o VGV Lançado poderá não ser realizado ou diferir significativamente do valor das Vendas Contratadas. Ver Seção "*VIII - Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações*"

As tabelas abaixo apresentam o número de unidades lançadas e o VGV Lançado nos três últimos exercícios, por segmento e por região:

São Paulo	**2003**		**2004**		**2005**	
	Nº de Unidades	**VGV Lançado R$ (mil)**	**Nº de Unidades**	**VGV Lançado R$ (mil)**	**Nº de Unidades**	**VGV Lançado R$ (mil)**
Imóveis Residenciais						
Até R$200,0 mil..............................	300	49.606	206	25.187	218	33.329
De R$200,1 mil a R$350,0 mil	458	93.787	852	184. 448	155	44.533
De R$350,1 mil a R$500,0 mil	36	13.931	142	63.495	0	0
Acima de R$500,1 mil.....................	36	19.138	26	33.946	150	86.739
Imóveis Comerciais	0	0	0	0	0	0
Total..	**830**	**176.462**	**1.226**	**307. 077**	**523**	**164.602**

Campinas	**2003**		**2004**		**2005**	
	Nº de Unidades	**VGV Lançado R$ (mil)**	**Nº de Unidades**	**VGV Lançado R$ (mil)**	**Nº de Unidades**	**VGV Lançado R$ (mil)**
Imóveis Residenciais						
Até R$200,0 mil.................................	340	47.810	330	21.428	450	38.110
De R$200,1 mil a R$350,0 mil	240	58.757	0	0	119	32.244
De R$350,1 mil a R$500,0 mil	0	0	40	14.487	0	0
Acima de R$500,1 mil......................	0	0	0	0	0	0
Imóveis Comerciais	0	0	0	0	448	43.613
Total..	**580**	**106.567**	**370**	**35.915**	**1.017**	**113.966**

Porto Alegre	2003		2004		2005	
	Nº de Unidades	**VGV Lançado R$ (mil)**	**Nº de Unidades**	**VGV Lançado R$ (mil)**	**Nº de Unidades**	**VGV Lançado R$ (mil)**
Imóveis Residenciais						
Até R$200,0 mil........................	156	13.138	112	22.388	0	0
De R$200,1 mil a R$350,0 mil ..	0	0	144	43.959	32	10.428
De R$350,1 mil a R$500,0 mil ..	23	10.879	91	39.230	0	0
Acima de R$500,1 mil..............	0	0	0	0	0	0
Imóveis Comerciais	88	50.128	0	0	0	0
Total	**267**	**74.145**	**347**	**105.577**	**32**	**10.428**

Rio de janeiro	2003		2004		2005	
	Nº de Unidades	**VGV Lançado R$ (mil)**	**Nº de Unidades**	**VGV Lançado R$ (mil)**	**Nº de Unidades**	**VGV Lançado R$ (mil)**
Imóveis Residenciais						
Até R$200,0 mil........................	300	31.763	251	37.790	0	0
De R$200,1 mil a R$350,0 mil ...	0	0	101	26.907	427	106.506
De R$350,1 mil a R$500,0 mil ...	0	0	0	0	0	0
Acima de R$500,1 mil...............	0	0	0	0	0	0
Imóveis Comerciais..........................	0	0	0	0	0	0
Total	**300**	**31.763**	**352**	**64.697**	**427**	**106.506**

Total	2003		2004		2005	
	Nº de Unidades	**VGV Lançado R$ (mil)**	**Nº de Unidades**	**VGV Lançado R$ (mil)**	**Nº de Unidades**	**VGV Lançado R$ (mil)**
Imóveis Residenciais						
Até R$200,0 mil	1.096	142.316	899	106.793	668	71.439
De R$200,1 mil a R$350,0 mil ...	698	152.545	1.097	255.314	733	193.711
De R$350,1 mil a R$500,0 mil ...	59	24.810	273	117.212	0	0
Acima de R$500,1 mil	36	19.138	26	33.946	150	86.739
Imóveis Comerciais...........................	88	50.128	0	0	448	43.613
Total	**1.977**	**388.937**	**2.295**	**513.265**	**1.999**	**395.502**

Os total do VGV Lançado de 2005 diminuiu 23% em relação a 2004, passando de R$513,3 milhões para R$395,5 milhões. A redução foi devida, principalmente, à postergação de lançamentos para 2006, em função de restrições impostas pela lei de zoneamento da cidade de São Paulo, que vigoraram de janeiro a outubro de 2005 e que afetaram adversamente a aprovação de projetos para todo o mercado de incorporação. Para mais informações, vide Seção *"XV. Visão Geral do Setor Imobiliário"*. A diminuição também resultou da estratégia da Companhia de reduzir lançamentos em Porto Alegre em função de condições de mercado em 2005. Não realizamos nenhum lançamento na faixa de preço de R$350,1 mil a R$500,0 mil por unidade, relativa a Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média-Alta, em 2005. No segmento comercial, realizamos com sucesso o lançamento das duas primeiras fases do empreendimento Praça Capital em Campinas.

O total do VGV Lançado aumentou 32% em 2004 em relação a 2003, passando de R$388,9 milhões para R$513,3 milhões. A variação ocorreu devido ao maior número de lançamentos na faixa de preço de R$200,1 mil a R$350,0 mil por unidade, relativa a Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média, devido à antecipação para 2004 de fases do empreendimento Residencial Club Tuiuti, na cidade de São Paulo, planejadas para 2005, 2006 e 2007, como resultado do sucesso inicial das vendas do empreendimento. O VGV Lançado desse empreendimento no mês de lançamento, outubro de 2004, era de aproximadamente R$130,3 milhões. O aumento em 2004 também foi devido ao lançamento de dois empreendimentos nas cidades de São Paulo e Porto Alegre, na faixa de preço de R$350,1 mil a R$500,0 mil, relativa a Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média-Alta. Na faixa de preço de até R$200,0 mil por unidade, relativa a Imóveis Residências Voltados à Classe Média-Baixa, houve uma queda de 25,0% principalmente devido a lançamentos de menor valor unitário nas regionais de Campinas e São Paulo. Não realizamos nenhum lançamento de imóveis comerciais em 2004.

Carteira de Vendas Contratadas

As tabelas abaixo apresentam a evolução em número de unidades e valor de nossas Vendas Contratadas, por segmento e por região, nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005:

São Paulo	2003		2004		2005	
	Nº de Unidades	Vendas Contratadas R$(mil)	Nº de Unidades	Vendas Contratadas R$(mil)	Nº de Unidades	Vendas Contratadas R$(mil)
Imóveis Residenciais						
Até R$200,0 mil	250	19.264	238	25.952	212	26.712
De R$200,1 mil a R$350,0 mil	291	59.837	863	166.993	522	107.093
De R$350,1 mil a R$500,0 mil	7	2.660	30	11.372	12	4.425
Acima de R$500,1 mil	148	68.296	103	57.809	164	94.735
Imóveis Comerciais	0	78	0	0	0	0
Total	**696**	**150.135**	**1.234**	**262.126**	**910**	**232.966**

Campinas	2003		2004		2005	
	Nº de Unidades	Vendas Contratadas R$ (mil)	Nº de Unidades	Vendas Contratadas R$ (mil)	Nº de Unidades	Vendas Contratadas R$ (mil)
Imóveis Residenciais						
Até R$200,0 mil	357	23.175	274	20.623	562	50.821
De R$200,1 mil a R$350,0 mil	150	32.957	134	27.730	212	53.181
De R$350,1 mil a R$500,0 mil	18	5.945	17	6.145	0	0
Acima de R$500,1 mil	0	0	0	0	0	0
Imóveis Comerciais	0	0	0	0	427	43.899
Total	**525**	**62.077**	**425**	**54.498**	**1.201**	**147.901**

Porto Alegre	2003		2004		2005	
	Nº de Unidades	Vendas Contratadas R$ (mil)	Nº de Unidades	Vendas Contratadas R$ (mil)	Nº de Unidades	Vendas Contratadas R$ (mil)
Imóveis Residenciais						
Até R$200,0 mil	67	3.406	76	6.107	25	2.288
De R$200,1 mil a R$350,0 mil	8	1.449	98	21.264	89	15.555
De R$350,1 mil a R$500,0 mil	30	6.452	39	13.366	39	12.783
Acima de R$500,1 mil	18	7.946	3	1.680	1	265
Imóveis Comerciais	105	15.282	78	11.597	26	4.782
Total	**228**	**34.535**	**294**	**54.014**	**180**	**35.672**

Rio de janeiro	2003		2004		2005	
	Nº de Unidades	Vendas Contratadas R$ (mil)	Nº de Unidades	Vendas Contratadas R$ (mil)	Nº de Unidades	Vendas Contratadas R$ (mil)
Imóveis Residenciais						
Até R$200,0 mil	172	14.620	340	38.938	133	16.457
De R$200,1 mil a R$350,0 mil	69	7.364	113	22.731	57	10.468
De R$350,1 mil a R$500,0 mil	0	0	5	1.081	5	1.058
Acima de R$500,1 mil	0	0	0	0	0	0
Imóveis Comerciais	0	0	0	0	0	0
Total	**241**	**21.984**	**458**	**62.750**	**195**	**27.983**

Total	2003		2004		2005	
	Nº de Unidades	Vendas Contratadas R$ (mil)	Nº de Unidades	Vendas Contratadas R$ (mil)	Nº de Unidades	Vendas Contratadas R$ (mil)
Imóveis Residenciais						
Até R$200,0 mil	846	60.465	928	91.621	932	96.277
De R$200,1 mil a R$350,0 mil	518	101.608	1.208	238.718	880	186.297
De R$350,1 mil a R$500,0 mil	55	15.056	91	31.964	56	18.266
Acima de R$500,1 mil	166	76.243	106	59.488	165	95.000
Imóveis Comerciais	105	15.360	78	11.597	453	48.681
Total	**1.690**	**268.732**	**2.411**	**433.388**	**2.486**	**444.521**

As Vendas Contratadas em 2005 atingiram R$444,5 milhões, apresentando um aumento de 3% em relação às Vendas Contratadas de 2004, que totalizaram R$433,4 milhões. Apesar da diminuição do volume de lançamentos, conseguimos manter um crescimento nas vendas através da comercialização de estoques provenientes de lançamentos em anos anteriores. Além disso, obtivemos um desempenho de vendas acima do esperado no lançamento do empreendimento denominado "Praça Capital" na Cidade de Campinas, que foi integralmente vendido em apenas dois meses.

As Vendas Contratadas aumentaram 61,3%, de R$268,7 milhões em 2003 para R$433,4 milhões em 2004. O aumento ocorreu, principalmente, na faixa de preço de R$200,1 mil a R$350,0 mil, relativa a Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média, resultando da venda da totalidade das fases do empreendimento Residencial Club Tuiuti, que estavam inicialmente planejadas para 2005, 2006 e 2007, em apenas três meses em 2004, e também do sucesso dos lançamentos nessa faixa de preço em Porto Alegre e Rio de Janeiro. Na faixa de R$350,1 mil a R$500,0 mil, relativa a Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média-Alta, houve um aumento de 112,3%, devido aos lançamentos realizados em 2004.

Receita Operacional Bruta

A nossa receita operacional bruta é composta principalmente de incorporação imobiliária residencial e comercial, e inclui os valores provenientes das unidades vendidas e revendidas dos nossos empreendimentos residenciais e comerciais. Uma parcela residual de nossa receita decorre de serviços que prestamos aos nossos parceiros em alguns de nossos empreendimentos.

A tabela abaixo apresenta a evolução de nossa receita bruta de vendas e serviços prestados, por segmento e por região, nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005:

São Paulo	**2003**	**2004**	**2005**
	Receita R$ (mil)	**Receita R$ (mil)**	**Receita R$ (mil)**
Imóveis Residenciais			
Até R$200,0 mil	46.400	12.533	26.819
De R$200,1 mil a R$350,0 mil	3.747	115.584	111.752
De R$350,1 mil a R$500,0 mil	1.366	769	6.996
Acima de R$500,1 mil	41.238	36.861	82.570
Imóveis Comerciais	79	-	0
Receita de Serviços Prestados	146	1.079	1.328
Total	**92.976**	**166.826**	**229.466**

Campinas	**2003**	**2004**	**2005**
	Receita R$ (mil)	**Receita R$ (mil)**	**Receita R$ (mil)**
Imóveis Residenciais			
Até R$200,0 mil	24.780	29.944	33.632
De R$200,1 mil a R$350,0 mil	26.235	37.685	48.230
De R$350,1 mil a R$500,0 mil	2.057	3.855	4.475
Acima de R$500,1 mil	-	-	-
Imóveis Comerciais	-	-	5.293
Total	**53.072**	**71.484**	**91.630**

Porto Alegre	2003	2004	2005
	Receita R$ (mil)	Receita R$ (mil)	Receita R$ (mil)
Imóveis Residenciais			
Até R$200,0 mil	1.895	5.362	7.149
De R$200,1 mil a R$350,0 mil	6.299	11.345	14.781
De R$350,1 mil a R$500,0 mil	13.385	9.541	5.250
Acima de R$500,1 mil	1.246	4.977	5.871
Imóveis Comerciais	612	7.883	16.426
Total	**23.437**	**39.108**	**49.477**

Rio de janeiro	2003	2004	2005
	Receita R$ (mil)	Receita R$ (mil)	Receita R$ (mil)
Imóveis Residenciais			
Até R$200,0 mil	19.884	44.499	24.744
De R$200,1 mil a R$350,0 mil	218	9.765	22.472
De R$350,1 mil a R$500,0 mil	-	144	952
Acima de R$500,1 mil	-	-	-
Imóveis Comerciais	-	-	-
Total	**20.102**	**54.409**	**48.168**

Impostos sobre Vendas

Os impostos sobre vendas são basicamente PIS e COFINS, sendo sua base de cálculo o valor efetivamente recebido resultantes dos contratos vigentes.

Custos dos Imóveis e Serviços Vendidos

Os nossos custos são exclusivamente relativos à incorporação imobiliária e são compostos de terrenos, custos de construção (que incluem fundação, estrutura e acabamento, bem como custos relativos a uma ampla variedade de matérias-primas e mão-de-obra própria e terceirizada).

A tabela abaixo apresenta nossos custos dos imóveis e serviços vendidos, como percentual das nossas receitas líquidas, nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005:

	Exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de		
	2003	2004	2005
		(Em %)	
Terrenos	15,3%	8,1%	11,4%
Custos de Construção	62,1%	60,9%	60,0%
Total	**77,4%**	**69,0%**	**71,4%**

Nenhum de nossos custos de construção isoladamente tem participação significativa nos nossos custos totais. Nossos custos de construção por metro quadrado seguem em geral a variação do INCC, que teve uma variação acumulada de 37,8% nos últimos três exercícios. O INCC é utilizado para atualização dos direitos de crédito decorrentes de nossos contratos de venda de imóveis até a entrega das chaves.

Historicamente, nossas obras são iniciadas 12 meses após o lançamento comercial do empreendimento. Nos últimos três anos, na maior parte dos nossos empreendimentos, o cronograma de desembolsos financeiros para realização das obras ocorreu conforme o seguinte cronograma:

Período de Construção (Em meses)	Custo Incorrido* (Em % do custo total da obra)
1º – 6º	10,4%
7º – 12º	25,1%
13º – 18º	41,6%
19º – 26º	22,9%

* Exclui o custo dos terrenos.

Despesas Operacionais

Nossas despesas operacionais incluem despesas comerciais, administrativas, amortizações e depreciações, despesas financeiras, líquidas, receitas de financiamentos a clientes e outras receitas (despesas) operacionais.

Despesas Administrativas. As despesas gerais e administrativas incluem principalmente os seguintes itens: serviços terceirizados (auditoria, consultoria, advogados e outros), remuneração aos empregados e encargos sociais, honorários da administração e encargos sociais, despesas societárias (publicação de atas, balanços, etc.), despesas legais (cartórios, tabelião, junta comercial, etc.), aluguéis, tarifas de serviços públicos, além de outras despesas administrativas.

Despesas Comerciais. As despesas comerciais incluem gastos com montagem dos plantões de vendas (*stands* de vendas), decoração do imóvel modelo, comissões sobre vendas, propagandas e publicidade. As despesas referentes aos *stands* de venda, à decoração do imóvel modelo e às comissões dos empreendimentos lançados e ainda não construídos ou em fase de construção, são diferidas para serem apropriadas ao resultado com base no percentual de evolução financeira de cada empreendimento que as gerou.

Amortizações e Depreciações. A amortização do ativo diferido é calculada pelo método linear. A depreciação dos itens do ativo imobilizado é calculada pelo método linear, considerando a vida útil econômica estimada dos bens.

Despesas Financeiras, Líquidas. As despesas financeiras, líquidas, incluem os encargos de empréstimos e financiamentos, descontos concedidos a clientes, tarifas e despesas bancárias, IOF e outros.

Receitas de Financiamentos a Clientes. As receitas de financiamentos a clientes representam os juros cobrados aos clientes, indexados de acordo o IGP-M, referentes às unidades já entregues.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais. As outras receitas (despesas) operacionais são constituídas por provisões para contingências, ganhos ou perdas na alienação de investimentos e receitas decorrentes de aluguéis e outros.

EBITDA

Nosso EBITDA consiste nos lucros antes das receitas (despesas) financeiras líquidas, imposto de renda e contribuição social, depreciação e amortização. O EBITDA não é uma medida de acordo com as Práticas Contábeis Brasileiras, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido como indicador do nosso desempenho operacional ou como substituto para o fluxo de caixa como indicador de liquidez. O EBITDA não possui significado padronizado e nossa definição de EBITDA pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras sociedades.

Segue, abaixo, o cálculo do nosso EBITDA nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005:

	Exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de		
	2003	**2004**	**2005**
	(Em milhares de R$)		
Lucro Líquido (Prejuízo) do Exercício	(6.143)	19.301	20.178
(+/-) (Receitas) Despesas Financeiras Líquidas	5.742	10.457	19.247
(+) Depreciação e Amortização	1.791	1.772	1.417
(+/-) Imposto de Renda e Contribuição Social	(6.658)	5.007	3.229
EBITDA	**(5.268)**	**36.537**	**44.071**

Imposto de Renda e Contribuição Social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando-se os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Algumas de nossas controladas efetuam a apuração desses tributos através do método do lucro real e outras através do método do lucro presumido, como a seguir indicado:

- *Lucro real*: são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescidas de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

- *Lucro presumido*: conforme facultado pela legislação tributária, certas sociedades, cujo faturamento anual de exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R$48.000.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (100% quando a receita for de natureza financeira), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição social.

Adicionalmente, determinadas sociedades controladas possuem diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes de lucros nas atividades imobiliárias tributados pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência, as quais são contabilizadas como impostos diferidos.

Resultados e Contas Patrimoniais

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO	2003 Em R$(mil)	% da Receita Líquida	2004 Em R$(mil)	% da Receita Líquida	2005 Em R$(mil)	% da Receita Líquida	Variação 2003x2004	Variação 2004x2005
Receita Operacional Bruta								
Venda de imóveis e serviços	189.587	105,5%	331.826	104,5%	418.740	103,7%	75,0%	26,2%
Impostos sobre vendas	(9.933)	-5,5%	(14.195)	-4,5%	(14.798)	-3,7%	42,9%	4,2%
Receita Operacional Líquida	179.654	100,0%	317.631	100,0%	403.942	100,0%	76,8%	27,2%
Custo dos imóveis e serviços vendidos	(138.523)	-77,1%	(219.252)	-69,0%	(288.310)	-71,4%	58,3%	31,5%
Lucro Bruto	41.131	22,9%	98.379	31,0%	115.632	28,6%	139,2%	17,5%
(Despesas) Receitas Operacionais								
Administrativas	(27.641)	-15,4%	(26.406)	-8,3%	(29.998)	-7,4%	-4,5%	13,6%
Comerciais	(21.853)	-12,2%	(36.245)	-11,4%	(45.685)	-11,3%	65,9%	26,0%
Depreciações e amortizações	(1.791)	-1,0%	(1.772)	-0,6%	(1.417)	-0,4%	-1,1%	-20,0%
Despesas financeiras, líquidas	(5.742)	-3,2%	(10.457)	-3,3%	(19.247)	-4,8%	82,1%	84,1%
Receitas de financiamentos a clientes	8.378	4,7%	7.255	2,3%	7.263	1,8%	-13,4%	0,1%
Participação dos funcionários no resultado	-	0,0%	-	0,0%	(173)	0,0%	0,0%	100,0%
Outras receitas (despesas) operacionais	(1.917)	-1,1%	(2.513)	-0,8%	482	0,1%	31,1%	-
Lucro Operacional	(9.435)	-5,3%	28.241	8,9%	26.857	6,6%	-	-4,9%
Receitas (Despesas) Não Operacionais	(663)	-0,4%	2.589	0,8%	2.962	0,7%	-	14,4%
Imposto de Renda e Contribuição Social	6.658	3,7%	(5.007)	-1,6%	(3.229)	-0,8%	-	-35,5%
Reversão de Participações no Resultado	114	0,1%	-	0,0%	-	0,0%	-100,0%	0,0%
Participação dos Acionistas Minoritários	(2.817)	-1,6%	(6.522)	-2,1%	(6.412)	-1,6%	131,5%	-1,7%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício.	(6.143)	-3,4%	19.301	6,1%	20.178	5,0%	-	4,5%

ATIVO	2003 Em R$(mil)	% do Ativo total	2004 Em R$(mil)	% do Ativo total	2005 Em R$(mil)	% do Ativo total	Variação 2003x2004	Variação 2004x2005
Ativo Circulante								
Caixa e bancos	6.523	1,4%	4.286	0,7%	9.641	1,2%	-34,3%	124,9%
Aplicações financeiras	10.003	2,1%	17.185	2,9%	6.108	0,8%	71,8%	-64,5%
Contas a receber de clientes	74.750	15,6%	138.087	23,3%	149.651	18,9%	84,7%	8,4%
Imóveis a comercializar	169.997	35,5%	191.022	32,3%	299.226	37,7%	12,4%	56,6%
Despesas antecipadas	19.841	4,1%	25.605	4,3%	28.244	3,6%	29,1%	10,3%
Outros créditos	39.560	8,3%	30.865	5,2%	47.780	6,0%	-22,0%	54,8%
Total do circulante	**320.674**	**66,9%**	**407.050**	**68,7%**	**540.650**	**68,1%**	**26,9%**	**32,8%**
Realizável a Longo Prazo								
Contas a receber de clientes	97.329	20,3%	126.978	21,4%	183.304	23,1%	30,5%	44,4%
Aplicações financeiras	4.410	0,9%	4.391	0,7%	2.133	0,3%	-0,4%	-51,4%
Depósitos judiciais	23.420	4,9%	26.382	4,5%	28.373	3,6%	12,6%	7,5%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	20.467	4,3%	18.872	3,2%	29.813	3,8%	-7,8%	58,0%
Partes relacionadas	-	0,0%	-	0,0%	4.508	0,6%	0,0%	100,0%
Outros créditos	6.650	1,4%	3.418	0,6%	182	0,0%	-48,6%	-94,7%
Total do realizável a longo prazo	**152.276**	**31,8%**	**180.041**	**30,4%**	**248.313**	**31,3%**	**18,2%**	**37,9%**
Permanente								
Investimentos	2.134	0,4%	1.544	0,3%	1.484	0,2%	-27,6%	-3,9%
Imobilizado	1.160	0,2%	1.484	0,3%	1.757	0,2%	27,9%	18,4%
Diferido	3.257	0,7%	2.186	0,4%	1.676	0,2%	-32,9%	-23,3%
Total do permanente	**6.551**	**1,4%**	**5.214**	**0,9%**	**4.917**	**0,6%**	**-20,4%**	**-5,7%**
TOTAL DO ATIVO	**479.501**	**100,0%**	**592.305**	**100,0%**	**793.880**	**100,0%**	**23,5%**	**34,0%**

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2003 Em R$(mil)	% do Ativo total	2004 Em R$(mil)	% do Ativo total	2005 Em R$(mil)	% do Ativo total	Variação 2003x2004	Variação 2004x2005
Passivo Circulante								
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	7.218	1,5%	41.627	7,0%	92.366	11,6%	476,7%	121,9%
Empréstimos para capital de giro	26.998	5,6%	30.287	5,1%	29.572	3,7%	12,2%	-2,4%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	17.442	3,6%	23.214	3,9%	45.799	5,8%	33,1%	97,3%
Fornecedores	4.623	1,0%	7.590	1,3%	11.118	1,4%	64,2%	46,5%
Salários e encargos sociais	2.830	0,6%	2.872	0,5%	3.551	0,4%	1,5%	23,6%
Impostos e contribuições a recolher	2.524	0,5%	6.051	1,0%	11.346	1,4%	139,7%	87,5%
Dividendos a pagar	-	0,0%	7.713	1,3%	4.796	0,6%	100,0%	-37,8%
Adiantamento de clientes	25.399	5,3%	23.112	3,9%	34.751	4,4%	-9,0%	50,4%
Partes relacionadas	-	0,0%	-	0,0%	37.701	4,7%	0,0%	100,0%
Outras contas a pagar	6.671	1,4%	7.233	1,2%	16.799	2,1%	8,4%	132,3%
Total do circulante	**93.705**	**19,5%**	**149.699**	**25,3%**	**287.799**	**36,3%**	**59,8%**	**92,3%**

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2003 Em R$(mil)	% do Ativo total	2004 Em R$(mil)	% do Ativo total	2005 Em R$(mil)	% do Ativo total	Variação 2003x2004	Variação 2004x2005
Exigível a Longo Prazo								
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	5.400	1,1%	22.815	3,9%	17.014	2,1%	322,5%	-25,4%
Empréstimos para capital de giro	7.160	1,5%	14.771	2,5%	1.629	0,2%	106,3%	-89,0%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	29.747	6,2%	40.979	6,9%	85.908	10,8%	37,8%	109,6%
Impostos e contribuições a recolher	28.539	6,0%	28.473	4,8%	27.356	3,4%	-0,2%	-3,9%
Partes relacionadas	25.009	5,2%	19.262	3,3%	28.076	3,5%	-23,0%	45,8%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	5.446	1,1%	6.441	1,1%	15.098	1,9%	18,3%	134,4%
Total do exigível a longo prazo	**101.301**	**21,1%**	**132.741**	**22,4%**	**175.081**	**22,1%**	**31,0%**	**31,9%**
Participação dos Minoritários	**18.817**	**3,9%**	**32.599**	**5,5%**	**38.352**	**4,8%**	**73,2%**	**17,6%**
Patrimônio Líquido								
Capital social	230.732	48,1%	230.732	39,0%	230.732	29,1%	0,0%	0,0%
Reserva legal	3.928	0,8%	4.893	0,8%	5.902	0,7%	24,6%	20,6%
Reserva de retenção de lucros	31.018	6,5%	41.641	7,0%	56.014	7,1%	34,2%	34,5%
Total do patrimônio líquido	**265.678**	**55,4%**	**277.266**	**46,8%**	**292.648**	**36,9%**	**4,4%**	**5,5%**
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**479.501**	**100,0%**	**592.305**	**100,0%**	**793.880**	**100,0%**	**23,5%**	**34,0%**

Período encerrado em 2005 comparado ao período encerrado em 2004

Receita Operacional Bruta. A receita operacional bruta apresentou crescimento de 26%, passando de R$331,8 milhões em 2004 para R$418,7 milhões em 2005. Este crescimento decorreu principalmente do aumento no número de lançamentos e Vendas Contratadas durante o ano de 2004, que resultou em maior apropriação de receitas no exercício de 2005, em função da evolução financeira das obras dos empreendimentos, demonstrada na tabela abaixo:

		Evolução Financeira Acumulada [2]		Percentual Vendido – Acumulado		Receita Apropriada		Percentual da Companhia no Empreendimento
		Exercícios encerrados em 31 de dezembro de						
Empreendimentos [1]	Ano do Lançamento	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2005
		(Em %)		(Em %)		(Em milhares de R$)		(Em %)
Até R$200 mil								
Condominio Vivaz	2003	9%	41%	48%	56%	5.025	16.327	100%
Vila Florença	2002	60%	94%	73%	100%	14.226	14.482	100%
Bella Carolina	2004	5%	80%	89%	92%	3.651	7.540	35%
Spazio Della Lumie	2003	7%	52%	48%	92%	451	7.062	100%
Piazza Felicita	2003	61%	100%	67%	82%	5.346	5.948	100%
Habitat Cambuí-50%	2002	80%	100%	61%	98%	2.021	4.766	50%
Villa Florida	2004	36%	73%	23%	59%	923	4.584	100%
Cond. Cerejeiras	2004	0%	100%	59%	96%	686	3.375	100%
Cond. Jasmins	2004	50%	100%	32%	69%	1.033	3.290	100%
Alto das Merces	2002	92%	100%	65%	96%	4.580	3.248	100%
California fase 5	2004	0%	29%	19%	52%	582	2.834	100%
Cond. Prímulas	2004	31%	100%	71%	97%	1.032	2.335	100%
Jardim do Alto	2002	100%	100%	96%	98%	19.722	2.000	100%
Gerberas	2004	0%	20%	0%	91%	-	1.802	100%
Cond. Flamboyant	2003	96%	100%	72%	100%	3.411	1.565	100%
Cond. Ipês - Tipo C H2-A	2004	0%	65%	0%	56%	-	1.326	100%
Caviúnas	2002	100%	100%	67%	93%	2.252	1.307	100%
Hortências	2002	100%	100%	69%	94%	1.811	1.179	100%
Outros	-	-	-	-	-	25.586	7.376	-
Total	-	-	-	-	-	**92.337**	**92.344**	-

Empreendimentos [1]	Ano do Lançamento	Evolução Financeira Acumulada [2]		Percentual Vendido – Acumulado		Receita Apropriada		Percentual da Companhia no Empreendimento
		Exercícios encerrados em 31 de dezembro de						
		2004	2005	2004	2005	2004	2005	2005
		(Em %)		(Em %)		(Em milhares de R$)		(Em %)
De R$200,1 a R$350,0 mil								
Ch.Sta.Cruz	2003	25%	96%	84%	99%	12.162	45.090	69%
Arquipélago dos Açores (Solar Tatuapé)..................	2003	8%	68%	46%	87%	2.329	18.948	100%
Residencial Club Tuiuti	2004	30%	52%	77%	99%	65.560	19.572	49%
Spazio Della Felicitá	2003	5%	73%	65%	96%	577	10.951	100%
Morada do Norte..........	2002	81%	100%	43%	79%	6.379	10.896	100%
Athmosfhere-Vigor - fase 1 SJC-70%	2004	1%	32%	57%	96%	1.801	10.103	70%
Orizzonte - Gragoatá - 50%	2004	20%	75%	81%	83%	3.371	9.599	58%
Lumina-50%	2002	81%	100%	87%	100%	12.013	9.520	52%
Palm Park	2003	56%	100%	67%	94%	6.171	8.244	50%
Spazio Della Natura	2003	61%	100%	79%	96%	6.786	8.032	100%
L´ssence.......................	2003	22%	80%	35%	52%	1.802	7.476	100%
Carmel-50%	2003	31%	100%	64%	98%	3.179	7.232	50%
Spazio Della Ispirazione...................	2003	71%	100%	88%	98%	8.724	6.100	100%
Arboreto – Alecrins.......	2003	45%	100%	40%	93%	1.461	5.472	100%
Villa Albani..................	2004	0%	65%	85%	96%	223	4.470	50%
Ilhas do Sul..................	2004	15%	80%	23%	32%	998	4.165	100%
Vivanti.........................	2005		4%		100%		3.884	100%
Villa Lobos...................	2002	93%	100%	94%	100%	10.013	2.782	100%
Pantai Enseada = Guarujá.......................	2004	0%	12%	95%	98%	2.520	1.951	100%
L'espace_Consorcio	2001	100%	100%	70%	89%	658	1.565	50%
Outros.........................	-	-	-	-	-	27.653	1.182	-
Total	-	-	**-**	**-**	**-**	**174.380**	**197.234**	-

Empreendimentos [1]	Ano do Lançamento	Evolução Financeira Acumulada [2]		Percentual Vendido – Acumulado		Receita Apropriada		Percentual da Companhia no Empreendimento
		Exercícios encerrados em 31 de dezembro de						
		2004	2005	2004	2005	2004	2005	2005
		(Em %)		(Em %)		(Em milhares de R$)		(Em %)
De R$350,1 a R$500,0 mil								
Villaggio da Serra-Araucaria-50%	2003	36%	100%	25%	50%	769	5.387	50%
Casas Brasileiras-70% ...	2003	45%	100%	85%	92%	2.987	5.181	100%
Bosque Rio Branco-Dona Leonor................	2004	0%	12%	27%	55%	644	2.920	100%
Solar do Mediterrâneo...............	2002	100%	100%	88%	100%	7.529	2.082	100%
Landscape – Jenipapo....	2004	0%	17%	37%	38%	-	1.609	100%
Outros						2.380	494	
Total..........................						**14.309**	**17.673**	

Empreendimentos [1]	Ano do Lançamento	Evolução Financeira Acumulada [2]		Percentual Vendido – Acumulado		Receita Apropriada		Percentual da Companhia no Empreendimento
		Exercícios encerrados em 31 de dezembro de						
		2004	2005	2004	2005	2004	2005	2005
		(Em %)		(Em %)		(Em milhares de R$)		(Em %)
Acima de 500,1 mil								
Villa Natura	2002	58%	99%	88%	96%	-	33.305	100%
Provence-Carlos Weber	2002	77%	100%	94%	97%	23.183	10.870	100%
Condomínio Verveine	2002	58%	100%	88%	83%	-	10.805	100%
Portofino-Tabocas	2002	56%	100%	68%	86%	10.642	10.687	100%
Villaggio da Serra-Flamboyant-50%	2003	24%	100%	47%	69%	1.795	6.612	52%
Eternity - 50%	2004	0%	40%	38%	58%	-	6.310	50%
Passeo Higienópolis.......	2003	58%	100%	91%	78%	4.977	5.871	100%
Giardino	2005	0%	6%	0%	78%		2.359	61%
Image - SP Antigo	2004	0%	20%	25%	34%	1.241	1.622	100,0%
Total	-	-	-	-	-	**41.838**	**88.441**	-

Empreendimentos [1]	Ano do Lançamento	Evolução Financeira Acumulada [2]		Percentual Vendido – Acumulado		Receita Apropriada		Percentual da Companhia no Empreendimento
		Exercícios encerrados em 31 de dezembro de						
		2004	2005	2004	2005	2004	2005	2005
		(Em %)		(Em %)		(Em milhares de R$)		(Em %)
Comerciais								
Iguatemi -cj.+ lojas salas	2003	40%	97%	65%	67%	7.883	16.426	100%
Praça Capital 1.............	2005	0%	0%	0%	93%		2.917	70%
Praça Capital 2.............	2005	0%	0%	0%	98%		2.376	70%
						7.883	**21.720**	
Prestação de Serviço......						1.079	1.328	
Total dos Empreendimentos	-	-	-	-	-	**331.826**	**418,740**	-

[1] Em ordem decrescente de valor da Receita Apropriada em 31 de dezembro de 2005.
[2] A apropriação da receita de incorporação imobiliária é feita com base na evolução financeira das obras.

Impostos sobre Vendas. Os impostos sobre vendas aumentaram 4%, de R$14,2 milhões em 2004 para R$14,8 milhões em 2005, em função do aumento de nossa receita operacional bruta. Em relação à receita operacional líquida, os impostos sobre as vendas representaram 5% em 2004 e 4% em 2005.

Receita Operacional Líquida. A receita operacional líquida apresentou um crescimento de 27%, de R$317,6 milhões em 2004 para R$403,9 milhões em 2005, em linha com o aumento de nossa receita operacional bruta.

Custo dos Imóveis e Serviços Vendidos. Em 2005, o custo dos imóveis e serviços vendidos aumentou em 32%, de R$219,3 milhões em 2004 para R$288,3 milhões em 2005. Esse crescimento foi decorrente, em grande parte, do maior volume de obras em construção no período.

Lucro bruto. O lucro bruto apresentou crescimento de 18%, de R$98,4 milhões em 2004 para R$115,6 milhões em 2005, em função dos fatores mencionados acima. Em 2005, a margem bruta foi de 29% da receita operacional líquida, representando uma queda de 2% em relação à margem bruta de 2004. Tal redução em 2005 está relacionada à apropriação dos custos dos empreendimentos de menor margem de lucro conforme a evolução das obras dos empreendimentos.

Despesas Administrativas. As despesas administrativas aumentaram 14%, de R$26,4 milhões em 2004 para R$30,0 milhões em 2005, devido, principalmente, ao aumento na contratação de mão-de-obra terceirizada e à provisão para contigências trabalhistas e fiscais e, em menor proporção, ao aumento nas despesas com consultoria externa. As despesas administrativas representaram 8% da receita operacional líquida em 2004 e 7% em 2005. Essa redução foi resultante da diluição dos custos fixos em função do crescimento da receita apropriada.

Despesas Comerciais. As despesas comerciais apresentaram um crescimento de 26%, de R$36,2 milhões em 2004 para R$45,7 milhões em 2005. O aumento das despesas comerciais é decorrente do maior volume de produção das obras, tendo em vista que as despesas comerciais são apropriadas proporcionalmente à evolução financeira das obras. Em relação à receita operacional líquida, as despesas comerciais representaram 11% em 2004 e 2005.

Depreciações e Amortizações. As depreciações e amortizações apresentaram uma redução de 20%, de R$1,8 milhões em 2004 para R$1,4 milhões em 2005. Essa redução é decorrente da depreciação e amortização integral de itens do ativo imobilizado.

Despesas Financeiras, Líquidas. As despesas financeiras, líquidas aumentaram 84%, de R$10,5 milhões em 2004 para R$19,2 milhões em 2005. A variação decorreu, principalmente, do aumento dos encargos com empréstimos e financiamentos das obras decorrentes do maior volume de financiamentos à produção, em linha com o aumento do volume de obras.

Receitas de Financiamentos a Clientes. As receitas de financiamentos totalizaram R$7,3 milhões em 2005, o mesmo valor de 2004, como resultado de nossa estratégia de repassar a carteira de recebíveis de nossos clientes para bancos e/ou securitizadoras no momento da entrega das chaves.

Participação dos Funcionários nos Resultados. A participação dos funcionários nos resultados totalizou R$173 mil em 2005 e refere-se a distribuição de participação nos resultados obtidos em 2004. Em função do resultado negativo de 2003, não houve distribuição de participação em 2004.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais. As outras receitas (despesas) operacionais aumentaram de uma despesa de R$2,5 milhões em 2004 para uma receita de R$0,5 milhão em 2005, como resultado de alienações de participações acionárias em SPEs.

Receitas (Despesas) não Operacionais. As receitas não operacionais apresentaram um aumento de 14%, de R$2,6 milhões em 2004 para R$3,0 milhões em 2005 em função de ganho auferido, no ano de 2005, com a venda de participações societárias em SPEs.

Imposto de Renda e Contribuição Social. O valor total da despesa com imposto de renda e contribuição social diminuiu 36%, de R$5,0 milhões em 2004 para R$3,2 milhões em 2005, representado por R$5,5 milhões de referente à provisão do imposto de 2005 e R$2,3 milhões correspondente à realização e aos ajustes nas provisões para impostos diferidos, decorrentes de diferenças temporárias e diferenças nos critérios de apuração dos impostos (ver *"- Imposto de Renda e Contribuição Social"*).

Lucro Líquido. O lucro líquido do exercício apresentou crescimento de 5%, de R$19,3 milhões em 2004 para R$20,2 milhões em 2005, tendo sido impactado pelo reconhecimento de despesa extraordinária decorrente de provisionamento do valor de R$3,7 milhões para fazer frente à contingência fiscal, que será paga em 60 parcelas mensais de aproximadamente R$0,062 milhão, sendo a primeira devida em janeiro de 2006.

Principais Alterações nas Contas Patrimoniais – 31 de dezembro de 2005 comparado com 31 de dezembro de 2004.

Ativo

Caixa e Bancos e Aplicações Financeiras. As disponibilidades totalizaram R$17,9 milhões em 31 de dezembro de 2005, representando 2% do total de ativos, uma redução de 31% em relação ao montante de R$25,9 milhões em 31 de dezembro de 2004, que representava 4% do total de ativos. A redução das disponibilidades decorre da maior utilização de recursos na amortização de empréstimos de capital de giro em 2005.

Contas a Receber de Clientes. O saldo de contas a receber de clientes totalizou R$333,0 milhões em 31 de dezembro de 2005, representando 42% do total de ativos (45% em 31 de dezembro de 2004), um aumento de 26% em relação ao saldo de R$265,1 milhões em 31 de dezembro de 2004, decorrente do aumento de valores a receber de clientes relativos às unidades não concluídas, em função da apropriação de receita decorrente da evolução financeira das obras.

Estoque de Imóveis a Comercializar. O estoque de imóveis a comercializar em 31 de dezembro de 2005 era de R$299,2 milhões, representando 38% do total de ativos (32% em 31 de dezembro de 2004). A composição detalhada abaixo demonstra que o aumento de 57% comparados aos R$191,0 milhões em 31 de dezembro de 2004 deve-se ao maior volume de aquisição de terrenos para futuros empreendimentos, incluindo os terrenos oriundos das SPEs Adquiridas no valor de R$103,1 milhões (Ver "*XIX. Operações com Partes Relacionadas – Aquisição de SPEs Detidas pelos Acionistas Controladores*").

	2004 **R$ (milhões)**	**2005** **R$ (milhões)**
Imóveis prontos	18,6	34,4
Imóveis em construção....................	112,9	97,9
Terrenos para futuras incorporações...	57,0	163,5
Materiais...	2,5	3,4
Total	**191,0**	**299,2**

Imobilizado. O total do imobilizado alcançou R$1,8 milhões em 31 de dezembro de 2005, representando 0,2% do nosso ativo total naquela data (0,3% em 31 de dezembro de 2004). O acréscimo de 18% em relação ao saldo de R$1,5 milhões em 31 de dezembro de 2004 decorreu de investimentos constantes na atualização dos equipamentos de processamento de dados**.**

Passivo

Empréstimos e Financiamentos. O volume total de empréstimos e financiamentos totalizou R$140,6 milhões em 31 de dezembro de 2005, representando 18% do passivo total naquela data (19% em 31 de dezembro de 2004), um aumento de 28% em relação ao montante de R$109,5 milhões apresentado em 2004. Esse aumento é representado, principalmente, pelo incremento dos financiamentos para a construção, em linha com nossa estratégia de priorizar a utilização de linhas de crédito imobiliário, que passaram de R$64,4 milhões em 2004 para R$109,4 milhões em 2005, em decorrência do maior volume de obras executadas (como anteriormente comentado). Nesse mesmo período, as operações de capital de giro reduziram 31%, passando de R$45,1 milhões em 31 de dezembro de 2004 para R$31,2 milhões em 31 de dezembro de 2005.

Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos. Essas contas totalizaram R$131,7 milhões em 31 de dezembro de 2005, apresentando um aumento de 105,2% em comparação aos R$64,2 milhões em 31 de dezembro de 2004. Esse aumento é decorrente da expansão das nossas atividades como um todo, resultando do maior volume de compra de terrenos, conforme mencionado no item "- *Estoques*", para fazer frente ao crescimento do programa de lançamentos de novos empreendimentos. Proporcionalmente ao total de passivos, essa rubrica representa 17% em 2005 e 11% em 2004.

Impostos e Contribuições a Recolher. O montante de impostos e contribuições a recolher em 31 de dezembro de 2005 totalizou R$38,7 milhões. Em relação ao total de R$34,5 milhões apresentado em 31 de dezembro de 2004, o crescimento de 12% decorreu do maior volume de recebimentos durante o ano de 2005 comparado a 2004, tendo em vista que os impostos e contribuições incidem sobre os valores efetivamente recebidos dos clientes.

Partes Relacionadas. Os saldos a pagar a partes relacionadas totalizaram R$65,8 milhões em 31 de dezembro de 2005, apresentando um aumento de 242% em relação aos R$19,3 milhões em 31 de dezembro de 2004. Deste aumento de R$46,5 milhões, R$35,4 milhões decorreram da compra das SPEs Adquiridas, e o restante decorreu da consolidação de dívidas dessas SPEs Adquiridas (Ver *"XIX. Operações com Partes Relacionadas – Aquisição de SPEs Detidas pelos Acionistas Controladores"*). Em 31 de dezembro de 2004, os saldos a pagar a partes relacionadas representava 3% do total do passivo e em 31 de dezembro de 2005 passou a representar 8%.

Patrimônio Líquido. O patrimônio líquido totalizou R$292,6 milhões em 31 de dezembro de 2005, demonstrando crescimento de 5,5% em relação aos R$277,3 milhões em 31 de dezembro de 2004. Tal aumento é representado pelo resultado do exercício de 2005, no valor de R$20,2 milhões, deduzido dos dividendos provisionados no valor de R$4,8 milhões.

Período encerrado em 31 de dezembro de 2004 comparado ao período encerrado em 31 de dezembro de 2003

Receita Operacional Bruta. A receita operacional bruta apresentou crescimento de 75%, passando de R$189,6 milhões em 2003 para R$331,8 milhões em 2004. Este crescimento decorreu principalmente do aumento no número de lançamentos e Vendas Contratadas durante os anos de 2002 e 2003, que resultou em maior apropriação de receitas no exercício de 2004, em função da evolução financeira das obras dos empreendimentos, demonstrada na tabela abaixo:

		Evolução Financeira Acumulada [2]		Percentual Vendido – Acumulado		Receita Apropriada		Percentual da Companhia no Empreendimento
	Ano	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de						
	do	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2004
Empreendimentos [1]	**Lançamento**	(Em %)		(Em %)		(Em milhares de R$)		(Em %)
Até R$200 mil								
Jardim do Alto	2002	56%	100%	73%	96%	9.357	19.722	100%
Vila Florença	2002	15%	60%	51%	73%	2.604	14.226	100%
Campobello Cond	2003	23%	100%	50%	98%	1.302	6.459	100%
Piazza Felicita	2003	0%	61%	21%	67%	81	5.346	100%
Condominio Vivaz	2003	0%	9%	36%	48%	1.441	5.025	100%
Alto das Merces	2002	13%	92%	36%	65%	864	4.580	100%
Bella Carolina	2004	0%	5%	0%	89%	-	3.651	35%
Accanto Due	2002	33%	100%	94%	100%	2.616	3.636	100%
Cond. Flamboyant	2003	0%	96%	38%	72%	264	3.411	100%
Accanto Uno	2002	30%	100%	97%	100%	2.451	3.370	100%
Lavandas	2002	66%	100%	89%	94%	2.682	1.609	100%
Califórnia Premium	2001	92%	100%	97%	98%	7.872	702	100%
Park Vilage	2002	100%	100%	95%	100%	6.109	403	100%
Villa Galicia	2001	100%	100%	98%	100%	6.702	76	100%
Torino	1994	100%	100%	100%	100%	18.430	-	100%
Montana Gardens	1996	100%	100%	99%	100%	3.590	(0)	100%
Chacara Flora	2001	100%	100%	88%	100%	2.673	757	100%
Outros	-	-	-	-	-	23.919	19.365	-
Total	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**92.959**	**92.337**	**-**

Empreendimentos [1]	Ano do Lançamento	Evolução Financeira Acumulada [2]		Percentual Vendido – Acumulado		Receita Apropriada		Percentual da Companhia no Empreendimento
		Exercícios encerrados em 31 de dezembro de						
		2003	2004	2003	2004	2003	2004	2004
		(Em %)		(Em %)		(Em milhares de R$)		(Em %)
De R$200,1 a R$350,0 mil								
Club Tuiuti	2004	0%	30%	0%	77%	-	65.560	49%
Lumina-50%	2002	22%	81%	81%	87%	5.645	12.013	52%
Villa Lobos	2002	31%	93%	92%	94%	5.241	10.013	100%
Città di Positano	2002	54%	100%	96%	98%	8.440	9.881	100%
Bosque de Bragança	2002	46%	100%	98%	98%	6.738	9.186	100%
Spazio Della Ispirazione	2003	15%	71%	79%	88%	1.670	8.724	100%
Spazio Della Natura	2003	8%	61%	62%	79%	953	6.786	100%
Morada do Norte	2002	22%	81%	30%	43%	1.494	6.379	100%
Palm Park	2003	0%	56%	62%	67%	218	6.171	50%
Outros	-	-	-	-	-	6.101	39.666	-
Total	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**36.499**	**174.380**	**-**

Empreendimentos [1]	Ano do Lançamento	Evolução Financeira Acumulada [2]		Percentual Vendido – Acumulado		Receita Apropriada		Percentual da Companhia no Empreendimento
		Exercícios encerrados em 31 de dezembro de						
		2003	2004	2003	2004	2003	2004	2004
		(Em %)		(Em %)		(Em milhares de R$)		(Em %)
De R$350,1 a R$500,0 mil								
Solar do Mediterrâneo	2002	80%	100%	77%	88%	11.623	7.529	100%
Casas Brasileiras-70%	2003	6%	45%	69%	85%	2.057	2.987	100%
Outros	-	-	-	-	-	3.128	3.793	-
Total	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**16.808**	**14.309**	**-**

Empreendimentos [1]	Ano do Lançamento	Evolução Financeira Acumulada [2]		Percentual Vendido – Acumulado		Receita Apropriada		Percentual da Companhia no Empreendimento
		Exercícios encerrados em 31 de dezembro de						
		2003	2004	2003	2004	2003	2004	2004
		(Em %)		(Em %)		(Em milhares de R$)		(Em %)
Acima de R$500,1 mil								
Provence-Carlos Weber	2002	13%	77%	63%	94%	7.400	23.183	100%
Portofino-Tabocas	2002	15%	56%	46%	68%	3.867	10.642	100%
Outros	-	-	-	-	-	31.218	8.012	-
Total	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**42.484**	**41.838**	**-**

Empreendimentos [1]	Ano do Lançamento	Evolução Financeira Acumulada [2]		Percentual Vendido – Acumulado		Receita Apropriada		Percentual da Companhia no Empreendimento
		Exercícios encerrados em 31 de dezembro de						
		2003	2004	2003	2004	2003	2004	2004
		(Em %)		(Em %)		(Em milhares de R$)		(Em %)
Comerciais								
Iguatemi Corporate	2003	5%	40%	0%	65%	612	7.883	100%
America Business Park	1997	100%	100%	100%	100%	78	-	100%
Outros	-	-	-	-	-	690	7.883	-
Total	-	-	-	-	-	-	-	-
Prestação de Serviço	-	-	-	-	-	146	1.079	-
Total dos Empreendimentos	-	-	-	-	-	**189.587**	**331.826**	-

[1] Em ordem decrescente de valor da Receita Apropriada em 31 de dezembro de 2004.
[2] A apropriação da receita de incorporação imobiliária é feita com base na evolução financeira das obras.

Impostos sobre Vendas. Os impostos sobre vendas aumentaram 43%, passando de R$9,9 milhões em 2003 para R$14,2 milhões em 2004, em função do aumento de nossa receita operacional bruta. Em termos de percentual sobre a receita operacional líquida, houve uma redução de 5% para 4% de 2003 para 2004. Tal variação decorre do aumento no volume de recebimentos, visto que a tributação incide sobre os valores efetivamente recebidos.

Receita Operacional Líquida. A receita operacional líquida apresentou um crescimento de 77%, de R$179,7 milhões em 2003 para R$317,6 milhões em 2004, em linha com o aumento de nossa receita operacional bruta.

Custo dos Imóveis e Serviços Vendidos. O custo dos imóveis e serviços vendidos apresentou um crescimento de 58%, de R$138,5 milhões em 2003 para R$219,3 milhões em 2004. Esse crescimento foi decorrente, em grande parte, do maior volume de obras em construção no período.

Lucro bruto. O lucro bruto apresentou um crescimento de 139%, de R$41,1 milhões em 2003 para R$98,4 milhões em 2004, em função dos fatores acima. A margem bruta cresceu de 23% em 2003 para 31% da receita operacional líquida em 2004, em decorrência do estágio de evolução financeira de nossas obras e da estratégia de diversificação de produtos e mercados de atuação, adotada a partir dos lançamentos de 2002, com impacto mais significativo em nossos resultados a partir de 2004.

Despesas Administrativas. As despesas administrativas diminuíram 4% em termos nominais, de R$27,6 milhões em 2003 para R$26,4 milhões em 2004. Relativamente à receita operacional líquida, as despesas administrativas diminuíram de 15% em 2003 para 8% em 2004. Essa redução foi resultante da finalização do ciclo de implantação do sistema SAP de gestão por processos e uso dos benefícios por ele proporcionados.

Despesas Comerciais. As despesas comerciais apresentaram um crescimento de 66%, de R$21,9 milhões em 2003 para R$36,2 milhões em 2004. O aumento das despesas comerciais é decorrente do maior volume de produção das obras, tendo em vista que as despesas comerciais são apropriadas proporcionalmente à evolução financeira das obras. Relativamente à receita operacional líquida, as despesas comerciais apresentaram uma redução de um ponto percentual, passando de 12% em 2003 para 11% em 2004.

Depreciações e Amortizações. As depreciações e amortizações apresentaram uma redução de 1%, de R$1,8 milhões em 2003 para R$1,8 milhões em 2004. Essa redução é decorrente da depreciação e amortização integral de itens do ativo imobilizado e diferido

Despesas Financeiras, Líquidas. As despesas financeiras, líquidas aumentaram 82,1%, de R$5,7 milhões em 2003 para R$10,5 milhões em 2004. A variação decorreu, principalmente, do aumento dos encargos com empréstimos e financiamentos das obras, que resultou do maior volume de financiamentos à produção, em linha com o aumento do volume de obras. Outro fator que, em menor proporção, causou o aumento de despesas financeiras em 2004 foi a maior utilização de operações de securitização (e o consequente aumento nos descontos apurados em tais transações) de recebíveis de imóveis concluídos.

Receitas de Financiamentos a Clientes. As receitas de financiamentos a clientes diminuíram 13,4%, de R$8,4 milhões em 2003 para R$7,3 milhões em 2004. A variação foi resultante da nossa estratégia de repassar a carteira de recebíveis de nossos clientes para bancos e/ou securitizadoras no momento da entrega das chaves.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais. A rubrica outras receitas (despesas) operacionais apresentou aumento de 31%, de uma despesa de R$1,9 milhões em 2003 para uma despesa de R$2,5 milhões em 2004, decorrente do aumento das provisões para contingências.

Receitas (Despesas) não Operacionais. As receitas (despesas) não operacionais passaram de despesas de R$663 mil em 2003 para uma receita de R$2,6 milhões em 2004, em função de ganhos com a alienação de itens do ativo permanente.

Imposto de Renda e Contribuição Social. O valor total da despesa com imposto de renda e contribuição social aumentou 175%, de uma receita de R$6,7 milhões em 2003, decorrente da constituição de imposto de renda e contribuição social diferidos, para uma despesa de R$5,0 milhões em 2004. A variação resulta da provisão de impostos diferidos, ocorrida em 2003, decorrente de diferenças temporárias e diferenças nos critérios de apuração dos impostos quando da aquisição da America Properties em 2003, tendo em vista que esta adotava prática contábil diferente da nossa.

Lucro Líquido. O lucro líquido de R$19,3 milhões em 2004 reverteu o prejuízo de R$6,1 milhões em 2003, conforme as razões acima.

Principais Alterações nas Contas Patrimoniais – 31 de dezembro de 2004 comparado com 31 de dezembro de 2003.

Ativo

Caixa e Bancos e Aplicações Financeiras. As disponibilidades totalizaram R$25,9 milhões em 31 de dezembro de 2004, um aumento de 24% em relação ao montante de R$20,9 milhões em 31 de dezembro de 2003. Proporcionalmente ao total de ativos, as disponibilidades não apresentaram variação significativa.

Contas a Receber de Clientes. O saldo de contas a receber de clientes, totalizando R$265,1 milhões em 31 de dezembro de 2004, representa 45% do total de ativos (36% em 31 de dezembro de 2003), um aumento de 54% em relação ao saldo de R$172,0 milhões em 31 de dezembro de 2003, decorrente do aumento de 61% nas Vendas Contratadas no período.

Estoque de Imóveis a Comercializar. O estoque de imóveis a comercializar em 31 de dezembro de 2004 era de R$191,0 milhões, representando 32% do total de ativos (36% em 31 de dezembro de 2003). A composição detalhada abaixo demonstra que o aumento de 12% comparados aos R$170,0 milhões em 31 de dezembro de 2003 concentra-se nos imóveis prontos e imóveis em construção. Tal incremento decorreu do maior volume de produção das obras, anteriormente mencionado.

	2003	**2004**
Imóveis prontos	11,5	18,6
Imóveis em construção.......................	76,0	112,9
Terrenos para futuras incorporações ...	81,1	57,0
Materiais...	1,3	2,5
Total	**169,9**	**191,0**

Imobilizado. O total do imobilizado alcançou R$1,5 milhões em 31 de dezembro de 2004, representando 0,3% do nosso ativo total naquela data (0,2% em 31 de dezembro de 2003). O acréscimo de 27,9% em relação ao saldo de R$1,2 milhões em 31 de dezembro de 2003 decorreu de investimentos constantes na atualização dos equipamentos de processamento de dados**.**

Passivo

Empréstimos e Financiamentos. O volume total de empréstimos e financiamentos totalizou R$109,5 milhões em 31 de dezembro de 2004, representando 19% de passivo total naquela data (10% em 31 de dezembro de 2003), um aumento de 134% em relação montante de R$46,8 milhões apresentado em 2003. Esse aumento é representado, principalmente, pelo incremento dos financiamentos para a construção, que passaram de R$12,6 milhões em 2003 para R$64,4 milhões em 2004, em decorrência do maior volume de obras executadas (como anteriormente comentado) e maior oferta de recursos pelos agentes financeiros, motivada pelas novas políticas do CMN e BACEN para alocação de recursos no âmbito do SFH.

Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos. Essas contas totalizaram R$64,2 milhões em 31 de dezembro de 2004, apresentando um aumento de 36% em comparação aos R$47,2 milhões em 31 de dezembro de 2003. Esse aumento é decorrente da expansão das nossas atividades como um todo, resultando da maior necessidade de terrenos para fazer frente ao crescimento do programa de lançamentos de novos empreendimentos. Proporcionalmente ao total de passivos, essa rubrica representa 11% em 31 de dezembro de 2004 e 10% em 31 de dezembro de 2003.

Impostos e Contribuições a Recolher. O montante de impostos e contribuições a recolher em 31 de dezembro de 2004 totalizou R$34,5 milhões. Em relação ao total de R$31,1 milhões apresentado em 31 de dezembro de 2003, o crescimento de 11% decorreu do maior volume de recebimentos durante o ano de 2004 comparado a 2003, tendo em vista que os impostos e contribuições incidem sobre os valores efetivamente recebidos dos clientes.

Partes Relacionadas. Os saldos a pagar a partes relacionadas totalizaram R$19,3 milhões em 31 de dezembro de 2004, apresentando uma redução de 23% em relação aos R$25,0 milhões em 31 de dezembro de 2003. A redução deveu-se a amortizações ocorridas ao longo do exercício de 2004. Em 31 de dezembro de 2003, os saldos a pagar a partes relacionadas representava 5% do total do passivo e em 31 de dezembro de 2004 passou a representar 3%.

Patrimônio Líquido. O patrimônio líquido totalizou R$277,3 milhões em 31 de dezembro de 2004, demonstrando crescimento de 4,4% em relação aos R$265,7 milhões em 31 de dezembro de 2003. Tal aumento é representado pelo resultado do exercício de 2004, no valor de R$19,3 milhões, deduzido dos dividendos provisionados no valor de R$7,7 milhões.

Liquidez e Recursos de Capital

A obtenção de financiamentos e a administração do fluxo de caixa dos empreendimentos são fatores importantes na atividade de incorporação. Em razão da velocidade de nossas vendas, conseguimos financiar boa parte de nossas atividades, em especial a construção dos empreendimentos, com o produto da venda dos nossos imóveis. De modo geral, utilizamos algumas estratégias para reduzir o montante de fluxo de caixa exigido para cada empreendimento, tais como: (i) parcerias com outros incorporadores; (ii) financiamento da totalidade ou de parte do preço de compra de terrenos, mediante outorga, ao vendedor do terreno, de certo número de unidades a serem construídas no terreno ou de um percentual do produto da venda das unidades no empreendimento; e (iii) financiamento para construção do empreendimento, contratado com instituições integrantes do SFH. Quando necessário, contratamos empréstimos para capital de giro que podem ser garantidos pelos recebíveis de nossos clientes.

Fontes e Usos de Recursos

Contamos principalmente com o fluxo de caixa das nossas operações para gerar capital de giro para as nossas operações atuais e futuras. O nosso fluxo de caixa operacional foi negativo nos períodos encerrados em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005, respectivamente, R$16 milhões, R$38,3 milhões e R$17,3 milhões. A variação no nosso fluxo de caixa operacional ao longo desses períodos deveu-se principalmente à oscilação ao crescimento do volume de empreendimentos na fase de lançamento e construção, que demandam elevado volume de recursos.

Os investimentos em nossos negócios consumiram caixa líquido de R$0,7 milhão no período encerrado em 2003, decorrente da aquisição e desenvolvimento de *softwares*, juntamente com gastos referentes à pesquisa e ao desenvolvimento de projetos. Nos períodos encerrados em 2004 e 2005, houve geração de caixa de R$5,3 milhões e R$3,2 milhões devido, principalmente, a vendas de participações acionárias em SPEs. No exercício de 2005, recursos provenientes da alienação de investimentos foram destinados, sobretudo, à aquisição de novos terrenos e ao desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários.

O fluxo de caixa proveniente de financiamentos foi negativo em R$2,2 milhões em 2003 decorrente da amortização de financiamentos de empréstimos bancários. O fluxo de caixa gerado em 2004 e 2005 foi de R$37,9 milhões e R$8,4 milhões, respectivamente. O aumento do fluxo de caixa decorrente de financiamentos ao longo dos períodos de 2004 e 2005 deveu-se, principalmente, à obtenção de financiamento à produção para a construção dos empreendimentos lançados.

Segue abaixo a evolução das nossas contas a receber de incorporação e venda de imóveis em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005:

	Em 31 de dezembro de		
	2003	**2004**	**2005**
	(Em milhares de R$)		
Circulante	74.750	138.087	149.651
Longo Prazo	97.329	126.978	183.304
Saldo	**172.079**	**265.065**	**332.955**

Relativamente aos valores financiados aos nossos clientes, as contas a receber são reajustadas da seguinte forma: até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do INCC e, após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do IGP-M, com juros de 12% ao ano.

Em 31 de dezembro de 2005, o Índice de Inadimplência dos nossos clientes alcançou 2,97% do nosso saldo de contas a receber, tendo atingido 2,64% em 2004 e 4,42% em 2003. Tais índices são diluídos à medida que retomamos os imóveis dos clientes inadimplentes e os comercializamos com terceiros, eliminando nossas perdas eventuais. Adotamos a política de não constituir provisão para perdas na realização das nossas contas a receber decorrentes da comercialização de incorporação imobiliária pois, além do nosso baixo Índice de Inadimplência, temos a garantia real do imóvel vendido.

Investimentos de Capital

No curso normal de nossas atividades, não realizamos investimentos relevantes em ativos imobilizados. Em 2003, 2004 e 2005, investimos, respectivamente, R$0,1 milhão, R$0,6 milhão e R$0,7 milhão em tecnologia da informação, na aquisição e desenvolvimento de softwares de gestão para a melhoria e adequação dos controles internos. Em relação ao imobilizado, não foram efetuados investimentos relevantes em 2003, sendo que em 2004 investimos R$0,6 milhão na aquisição de máquinas e equipamentos para construção e equipamentos de processamento de dados, bem como em instalações. Em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005, o total de imobilizado representava, respectivamente, 0,2%, 0,3% e 0,2% do total de ativos.

Endividamento

Conforme necessário, tomamos alguns empréstimos, preferencialmente através do SFH, que oferece taxas de juros mais baixas em relação ao mercado privado, opções de pagamento antecipado e a possibilidade de transferência da nossa dívida para os nossos clientes. Sempre buscamos manter em um nível reduzido a nossa exposição a riscos das taxas de juros e de câmbio.

Em 31 de dezembro de 2005, o saldo de empréstimos e financiamentos era de R$140,6 milhões, um aumento de 28% em comparação a R$109,5 milhões em 31 de dezembro de 2004 em função, principalmente, do incremento dos financiamentos para a construção, que passaram de R$64,4 milhões em 2004 para R$109,4 milhões em 2005, em decorrência do maior volume de obras executadas (como anteriormente comentado) e maior oferta de recursos pelos agentes financeiros, motivada pelas novas políticas do CMN e BACEN para alocação de recursos no âmbito do SFH. Nosso endividamento em 31 de dezembro de 2005 incluía o montante de R$109,4 milhões de financiamentos específicos para a produção dos empreendimentos. Em 31 de dezembro de 2004, o saldo de empréstimos e financiamentos era de R$109,5 milhões, comparado a R$46,8 milhões em 31 de dezembro de 2003, devido ao maior volume de financiamento à produção para construção dos empreendimentos lançados.

Nossos empréstimos contam basicamente com três espécies de garantia: fiança por parte de nossos Acionistas Controladores, hipoteca sobre os imóveis que estão sendo incorporados e penhor dos recebíveis e do produto da venda dos imóveis em construção.

Nosso endividamento compreende apenas obrigações em moeda nacional, e é composto da seguinte forma:

	Em 31 de dezembro de		
	2003	**2004**	**2005**
	(Em milhares de R$)		
Financiamentos para construção – SFH	12.618	64.442	109.380
Empréstimos para capital de giro	34.158	45.058	31.201
Total	**46.776**	**109.500**	**140.581**

A tabela abaixo apresenta o cronograma para pagamento dos empréstimos e financiamentos existentes em 31 de dezembro de 2005:

Ano	Valor Total (em milhares de R$)
2006	121.938
2007	18.520
2008	123
Endividamento Total	140.581

Contratos de Financiamento

Financiamentos Imobiliários

Em alguns empreendimentos tomamos financiamentos, diretamente ou por meio de uma subsidiária, para construção dos imóveis, sujeitos a juros que variam de 12% a 18% ao ano, indexados pela TR, a serem pagos em prestações com vencimento até 2007. Esses financiamentos estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis. Para mais informações sobre esses contratos, vide Seção *"XVI. Nossas Atividades – Contratos"*.

Empréstimos para Capital de Giro

Os empréstimos para capital de giro estão sujeitos a juros que variam de 4,90% a 6,16% ao ano, mais variação do CDI, quando aplicável, a serem pagos em prestações com vencimento até 2007. Esses empréstimos estão garantidos por caução de recebíveis com prazo superior a um ano de vencimento e notas promissórias avalizadas pelos Acionistas Controladores. Para mais informações sobre esses empréstimos, vide Seção *"XVI. Nossas Atividades – Contratos Relevantes – Contratos Financeiros"*.

Obrigações Contratuais

Nossas obrigações contratuais não passíveis de cancelamento, em 31 de dezembro de 2005, estão assim assumidas:

	Total	**Menos de 1 Ano**	**1-3 Anos**	**3-5 Anos**	**Mais de 5 Anos**
	(Em milhares de R$)				
Aquisição de terrenos – curto prazo	45.800	45.800			-
Aquisição de terrenos – longo prazo	85.907	-	68.522	17.385	-
Total	**131.707**	**45.800**	**68.522**	**17.385**	**-**

Acreditamos que a geração de caixa decorrente dos recebimentos das Vendas Contratadas será suficiente para fazer face a esses compromissos (ver *"- Fontes e Usos de Recursos"*).

Operações não Registradas nas Demonstrações Financeiras

Não temos quaisquer operações ou compromissos não registrados nas nossas demonstrações financeiras. Não possuímos quaisquer subsidiárias que não estejam incluídas nas nossas demonstrações financeiras consolidadas, nem possuímos quaisquer participações em, ou relacionamentos com, quaisquer sociedades de propósito específico que não estejam refletidos nas nossas demonstrações financeiras consolidadas.

Avaliação Quantitativa e Qualitativa dos Riscos do Mercado

Risco de Taxas de Juros. Nossos resultados são afetados pelas mudanças nas taxas de juros, devido ao impacto que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de dívida com taxas variáveis e nas receitas de juros geradas a partir dos saldos do nosso caixa e dos nossos investimentos.

Nós captamos recursos a diferentes taxas e indexadores daqueles que cobramos de nossos clientes nos financiamentos que concedemos. O descasamento de taxas e prazos entre a nossa captação de recursos e os financiamentos por nós concedidos poderá vir a afetar nosso resultado.

Em 31 de dezembro de 2005, a nossa dívida era de R$140,6 milhões, sendo que 22% dessa dívida estava indexada à taxa de juros flutuante e nossas aplicações financeiras nessas mesmas taxas eram de R$3,4 milhões. Caso as taxas de juros durante 2006 sejam 10,0% maiores do que as taxas de juros de 1º de janeiro de 2005 a 31 de dezembro de 2005, os nossos resultados financeiros sofrerão um incremento de aproximadamente R$0,5 milhão. Por outro lado, se as taxas de juros em 2006 forem 10,0% menores que as taxas de juros em 2005, o nosso resultado financeiro diminuirá em aproximadamente R$0,5 milhão. Esses resultados são determinados considerando-se o impacto das taxas de juros hipotéticas no nosso endividamento com taxas variáveis e nos saldos de disponibilidades em 31 de dezembro de 2005.

Risco Cambial. Nenhuma de nossas dívidas e nenhum dos nossos custos relevantes são denominados em dólares. Como o nosso risco cambial é muito reduzido, não celebramos contratos de derivativos para administrar tal risco.

XV. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO

Introdução

O setor de construção civil representou, aproximadamente, 7,2% do PIB em 2003, de acordo com os dados compilados e divulgados pelo IBGE. A cadeia produtiva da construção civil teve participação média de 13,2% na formação do PIB no período compreendido entre 1998 e 2000, segundo pesquisa elaborada pela FGV. Entretanto, o total de investimentos no setor imobiliário brasileiro não tem sido suficiente para atender à carência de imóveis do mercado. De acordo com a Fundação João Pinheiro, em 2000 o Brasil apresentou um déficit de aproximadamente 7,2 milhões de unidades habitacionais, sendo que desse total 3,3 milhões encontram-se na região foco de atuação da Companhia. Tal escassez é crítica nos setores habitacionais destinados às classes de média e baixa renda.

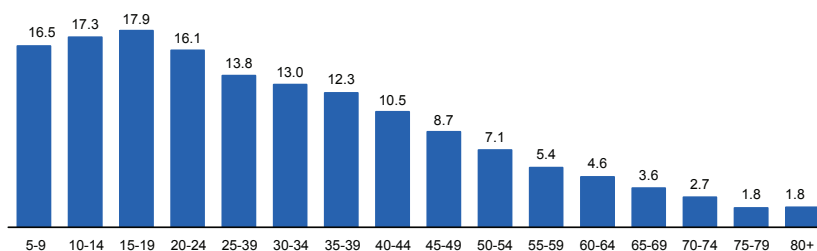
Fatores Demográficos e Sócio-Culturais

O crescimento da população brasileira, a elevada porcentagem de jovens em relação ao total da população, a tendência de envelhecimento da população, o declínio do número de habitantes por domicílio, a maior participação da mulher no mercado de trabalho e a preferência sócio-cultural pela casa própria são elementos combinados que suportam um elevado potencial de demanda por imóveis residenciais no Brasil nas próximas décadas.

De acordo com o IBGE, de 1991 até 2000, a população do Brasil cresceu de 146,8 milhões para 169,8 milhões de habitantes, representando uma taxa de crescimento anual composta ("Taxa de Crescimento") de 1,6%. Historicamente, contudo, a Taxa de Crescimento da população brasileira tem diminuído. De 1970 até 1980, a Taxa de Crescimento da população brasileira foi de 2,4% e, a partir de 1980 até 1991, a Taxa de Crescimento da população brasileira diminuiu para 1,9%. Apesar da tendência de diminuição, as Taxas de Crescimento da população brasileira são ainda substancialmente superiores às Taxas de Crescimento da população dos principais países ocidentais europeus (Alemanha, Reino Unido, Itália, França e Espanha), que foram em média de 0,3% de 1990 até 2000 e da população dos Estados Unidos da América que foi de 1,2% a partir de 1990 até 2000.

De acordo com o IBGE, a redução da taxa de mortalidade combinada com a diminuição natural da taxa de natalidade resulta em uma tendência de envelhecimento gradual da população brasileira. Isso é evidenciado pela razão entre o número de pessoas com mais de 60 anos de idade para cada 100 crianças com menos de cinco anos de idade. Esse indicador permaneceu em 48,3 em 1981, aumentou para 76,5 em 1993 e atingiu 114,7 em 2003. Em 2002, o número de pessoas com mais de 60 anos de idade já tinha superado o número de crianças com idade inferior a cinco anos.

Apesar da diminuição do número percentual de jovens da população total, a população jovem do Brasil em termos absolutos proporciona um potencial elevado de demanda por imóveis nas próximas duas décadas. Em 2000, a população com menos de 25 anos representava 49,7% da população total do Brasil quando comparado a 35,4% nos Estados Unidos da América e a média de 28,9% nos principais países do ocidente europeu.

Perfil de Idade da População Brasileira (2000)

Fonte: IBGE (Censo populacional de 2000)

O número de habitantes por domicílio no Brasil também está diminuindo. De 1991 até 2000, o número de domicílios aumentou 12,4 milhões, representando uma Taxa de Crescimento de 3,6%, comparado a um crescimento populacional de 1,6% no período. Quando justapostos, os indicadores refletem uma redução no número médio de habitantes por domicílio. Em 1970, o número médio de habitantes por domicílio era de 5,28. Em 2000, esse número caiu para 3,79. A redução deu-se principalmente em razão do declínio no número médio de crianças por família. O aumento do número de domicílios com um único indivíduo também contribuiu para a redução da média. Em dez anos, a porcentagem dos domicílios com um único habitante aumentou de 7,5% para 10,2% do número total de domicílios.

Finalmente, a representativa participação de moradias próprias no total de moradias no Brasil reflete a preferência sócio-cultural da população brasileira por moradias próprias. Apesar da elevada taxa de juros na década de 90, o percentual de moradias próprias no total de moradias aumentou de 70,8% para 73,7% de 1993 até 2003, enquanto o percentual de moradias alugadas diminuiu de 15,3% para 15,0% e o de moradias cedidas (que envolvem a transferência da propriedade de uma parte à outra) caiu de 13,4% para 10,7%.

Incorporação Imobiliária no Brasil

O Brasil é um País com dimensões extensas. Entretanto, cada região do Brasil tem suas peculiaridades em razão das diferentes condições econômicas e diferentes características de oferta e demanda de imóveis. É possível identificar no âmbito nacional fatores demográficos, econômicos, financeiros que suportam o crescimento potencial do mercado imobiliário brasileiro. Esses fatores são explicados abaixo, com mais detalhes.

São Paulo e Rio de Janeiro são as maiores e mais densamente povoadas cidades no Brasil. A área total da Grande São Paulo e do Rio de Janeiro é de aproximadamente 284.176,7 Km² e 43.797,4 Km², respectivamente, representando 2,9% e 0,5%, respectivamente, da área total do Brasil. Em 31 de dezembro de 2004, de acordo com a estimativa do IBGE, a população em São Paulo e no Rio de Janeiro era de 11,0 milhões e 6,2 milhões de habitantes, respectivamente, representando 6,1% e 3,4%, respectivamente, do total da população brasileira. Em 2002, a participação da Cidade de São Paulo e do Rio de Janeiro no PIB brasileiro era de R$140,0 bilhões e R$62,0 bilhões, respectivamente, representando 10,4% e 4,7%, respectivamente, do PIB de acordo com o IBGE. Cada uma dessas cidades tem suas peculiaridades. No Rio de Janeiro, por exemplo, a renda é mais concentrada do que em São Paulo. Além disso, o mercado imobiliário é mais fragmentado em São Paulo em relação ao Rio de Janeiro e os terrenos no Rio de Janeiro, nos locais onde temos feito incorporações de imóveis, pertencem a um grupo restrito e concentrado de proprietários. Ambas as cidades, porém, podem ser divididas em várias regiões, com características semelhantes quanto ao nível de renda, perfil de clientes, disponibilidades de terrenos e competidores.

Porto Alegre e Curitiba são capitais do sul do País, caracterizadas por peculiaridades comuns: ambas têm população equivalente, 1,4 milhões e 1,7 milhões de habitantes, respectivamente, representando 0,8% e 0,94% da população brasileira. Ademais ambas caracterizam-se por um PIB per capta alto, se comparado a outras regiões do País, e alto índice de escolaridade da população.

Tais cidades têm planos diretores recentes e alinhados com modernos conceitos de urbanização. Por ser mais condescendente quanto à altura dos edifícios e aproveitamento do terreno, Curitiba apresenta uma cota-terreno mais competitiva no custo final do imóvel em relação a Porto Alegre, motivo pelo qual, o preço final dos imóveis em Curitiba é mais baixo. Isso não significa, entretanto, uma menor rentabilidade de operação. Os bairros mais tradicionais nas duas capitais já começam a estar saturados, abrindo espaço para novas zonas de expansão urbana, que começam a surgir com força. A propriedade de terrenos é bastante pulverizada nas duas Cidades, fazendo com que os preços sejam regulados pela livre concorrência.

Política de Crédito Imobiliário Brasileira

Fatores Econômicos e Financeiros

A difícil situação econômica que o Brasil enfrentou durante a primeira metade da década de noventa, quando os níveis de inflação e as taxas de juros estiveram altos, resultou em uma quase absoluta inexistência de financiamento de imóveis residenciais. Segundo dados do Banco Central, o financiamento da construção de imóveis residenciais, através do SFH, passou de uma média de aproximadamente 500 mil unidades por ano, durante a primeira metade dos anos oitenta, para uma média de aproximadamente 120 mil unidades por ano no final dos anos oitenta. Na década de noventa, esta média caiu para 50 mil unidades por ano.

Com o Plano Real, o poder aquisitivo médio da população brasileira aumentou, após a drástica redução da inflação, com um aumento real de salário (principalmente entre os consumidores de média e baixa rendas) e queda da taxa de juros. No entanto, as sucessivas crises no mercado internacional acabaram por levar o Governo Federal a promover, no início de 1999, uma mudança na política cambial vigente desde a introdução do Plano Real. Isso acarretou forte desvalorização da moeda brasileira e trouxe novas incertezas quanto à manutenção das baixas taxas de inflação verificadas desde a adoção do Plano Real e quanto à possibilidade de redução das taxas básicas de juros. O ano de 2002 foi marcado pela crise de confiança de investidores no mercado internacional e por incertezas quanto ao desempenho da economia norte-americana, o que impactou significativamente o fluxo de recursos para países emergentes, como o Brasil.

A partir de junho de 2003, o Governo Federal iniciou o processo de abrandamento da política monetária, com a redução das taxas de juros, o que gerou uma ampliação do crédito no País. Assim, com a melhora das variáveis determinantes para os negócios do setor imobiliário nacional, taxas de juros menores e renda maior da população, observou-se uma recuperação durante o ano de 2004.

A tabela abaixo mostra alguns indicadores da economia nacional nos períodos indicados a seguir:

	2005	2004	2003	2002	2001
			(Em %)		
IGP-M	1,2	12,4	8,7	25,3	10,4
INCC	6,8	10,9	14,8	12,4	9,0
SELIC	18,0	16,4	23,5	19,2	17,3

O volume de financiamento destinado aos empreendimentos imobiliários, bem como o interesse por parte dos compradores de imóveis, tem variado com as taxas de juros e as exigibilidades impostas pelo CMN referente à utilização, por parte dos bancos, de recursos de aplicação em caderneta de poupança para fornecer financiamentos. A partir de 1997, tanto os bancos privados quanto a CEF, através do SFH, voltaram a desempenhar um papel importante na concessão de financiamentos imobiliários, particularmente para as classes de média e baixa renda. Mais recentemente, a CEF introduziu um novo sistema de seleção e análise mais rigorosa de clientes que acarretou a diminuição do volume de financiamento à classe mais baixa da população. Além disso, as incertezas econômicas e políticas fizeram com que os bancos privados restringissem a oferta de crédito em geral, impondo dificuldades à comercialização dos imóveis destinados às classes sociais de menor poder aquisitivo.

Em contrapartida à redução do financiamento bancário, novas modalidades de financiamento surgiram, tais como a emissão de CRI, CCI, LCI e fundos imobiliários, entre outros.

A atividade imobiliária no Brasil e, mais especificamente, a incorporação e a construção de projetos residenciais e comerciais, estão sujeitas a um complexo de leis, normas e regulamentos federais, estaduais e municipais. Atualmente, além das disposições contidas na Lei de Incorporações, não há uma sistematização ou codificação das demais normas aplicáveis ao setor imobiliário e/ou à atividade de incorporação e construção, sendo portanto aplicáveis um conjunto de normas esparsas e, em alguns casos, genéricas.

De forma geral, aplicam-se às atividades de incorporação e construção as normas de uso e ocupação do solo, de zoneamento, construção, crédito ao consumidor, código de defesa do consumidor, medidas governamentais relativas à correção das prestações de vendas a prazo de imóveis, entre outras regras. Além disso, essas atividades estão sujeitas à observância de normas ambientais, trabalhistas, previdenciárias e fiscais.

As normas atinentes às atividades de incorporação e construção dividem-se basicamente em: (i) normas aplicáveis à qualificação de uma sociedade como incorporadora e/ou construtora; (ii) normas aplicáveis às atividades de incorporação e/ou construção; e (iii) normas aplicáveis ao financiamento e à venda de imóveis.

As restrições legais relativas à incorporação e à construção de imóveis, tais como restrições impostas por leis de zoneamento e por leis ambientais, possuem papel preponderante na concepção do produto imobiliário, podendo influenciar ou até determinar o perfil dos produtos a serem oferecidos ao mercado.

As matérias relativas a imóveis são regidas pelo Código Civil brasileiro. Em razão da importância atribuída aos bens imóveis, a transferência da propriedade é possível, via de regra, através de certas formalidades legais, dentre elas, o registro da escritura pública de transferência de bem imóvel no cartório de registro de imóveis competente. O procedimento de registro em Cartório de Registro de Imóveis é regulado pela lei de registros públicos.

O Código Civil, via de regra, exige que a transferência de bem imóvel seja feita por meio de escritura pública, com exceção dos casos relacionados ao SFI, ao SFH e algumas outras exceções estipuladas em lei, com o objetivo de fornecer maior segurança ao mercado. Além disso, toda e qualquer transferência de titularidade ou imposição de ônus de qualquer natureza sobre o imóvel está sujeita à averbação na matrícula do imóvel, no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Compromisso de compra e venda

A transferência da propriedade do imóvel ocorre através do registro do título de transferência no Registro de Imóveis. Entretanto, é mais comum que, sendo o pagamento feito parceladamente, celebre-se contrato chamado de compromisso de compra e venda entre o alienante (promitente-vendedor) e o adquirente (promissário-comprador) do bem imóvel.

O registro do compromisso de compra e venda no Registro de Imóveis torna ineficaz a transferência do imóvel pelo Promitente-Vendedor a qualquer terceiro. O atraso no pagamento das prestações que se divide o preço do imóvel não aplica na rescisão imediata do contrato. O Promitente-Comprador deve ser previamente constituído em mora através de notificação.

Incorporação

A incorporação imobiliária é regida pela Lei de Incorporações. Nos termos da Lei de Incorporações, a incorporação imobiliária é definida como a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

O incorporador, por sua vez, é pessoa física ou jurídica que contrata ou efetiva a venda das unidades autônomas que farão parte do empreendimento, independentemente de realizar a construção do mesmo. Também poderão ser considerados incorporadores os proprietários ou titulares de direitos de aquisição sobre a área onde o empreendimento será realizado.

Os principais deveres do incorporador são (i) registrar o empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis; (ii) indicar o número de registro do empreendimento nos materiais de publicidade e contratos celebrados com os adquirentes das unidades; (iii) providenciar a construção da edificação, exceção feita aos casos de desistência do empreendimento; (iv) transferir ao comprador a propriedade da unidade vendida; e (v) registrar a planta da construção e a especificação e convenção do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis. O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe será lícito desistir do empreendimento, o qual não poderá ultrapassar o termo final do prazo da validade do registro (180 dias) ou, se for o caso, de sua revalidação. Em até 60 dias após o termo final do prazo de carência, o incorporador deverá promover a celebração do competente contrato relativo à fração ideal do terreno, do contrato de construção e da convenção de condomínio.

A construção da edificação pode ser contratada e paga pelo incorporador ou pelos adquirentes das unidades (proprietários finais). A legislação brasileira prevê dois regimes de construção de edificações em uma incorporação: (i) construção sob o regime de empreitada; e (ii) construção sob o regime de administração.

A construção sob o regime de empreitada pode ser contratada a preço fixo, convencionado antes do início da construção e a outra a preço reajustável, por índices previamente determinados pelas partes contratantes.

No caso de construção contratada sob o regime de administração, também chamada "a preço de custo", os adquirentes das unidades da edificação em construção pagam o custo integral da obra em bases proporcionais e mensais. Portanto, os contratos de compra e venda não prevêem o preço de venda unitário final de cada empreendimento, havendo imposição legal de constar apenas o orçamento. Não possuímos qualquer construção sob o regime de administração.

O Regime de Afetação

A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, alterou a Lei de Incorporações, criando o Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação. Os incorporadores poderão optar por submeter determinado empreendimento ao regime especial tributário de afetação mediante (i) a entrega do termo de opção ao regime especial tributário na Secretaria da Receita Federal, e (ii) a averbação de termo firmado pelo incorporador no cartório de registro de imóveis competente, afetando o terreno e das acessões objeto da incorporação. A opção pelo Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação é irretratável, enquanto perdurar direitos creditórios ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes do imóvel objeto da incorporação.

De acordo com esse regime, o terreno, qualquer obra nele executada, a construção, quaisquer contribuições financeiras, bem como os demais bens e direitos relativos ao projeto, manter-se-ão apartados do patrimônio remanescente do incorporador, constituindo, assim, um patrimônio separado e específico. Dessa forma, o patrimônio afetado só responde por dívidas e obrigações vinculadas à respectiva incorporação, não se vinculando aos demais bens, direitos e obrigações de outro patrimônio do incorporador, nem com outros patrimônios afetados anteriormente. O incorporador é legalmente responsável pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação.

Na hipótese de decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, deverá ser instituído o condomínio da construção, por deliberação do condomínio dos adquirentes reunidos em assembléia geral, convocada pela comissão de representantes, por determinação do juiz prolator da decisão ou pela instituição financiadora, no caso de a construção contar com financiamento. O condomínio da construção deliberará sobre a continuação da obra ou liquidação do patrimônio de afetação.

Os efeitos da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, qualquer obra nele executada, bens, direitos, obrigações e encargos da incorporação.

Regulamentação relativa à Política de Crédito

Sistema Financeiro da Habitação

A política de crédito imobiliário do governo pode vir a exercer ainda mais influência sobre as atividades de incorporação e construção, uma vez que o setor imobiliário, de modo geral, depende em larga escala de fontes de financiamento. Em 1964, através da Lei nº 4.380, o SFH foi criado para viabilizar e promover a construção e aquisição da casa própria, especialmente para a população de baixa renda.

São integrantes do SFH, na qualidade de agentes financeiros: (i) bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário; (ii) CEF; (iii) sociedades de crédito imobiliário; (iv) associações de poupança e empréstimo; (v) companhias de habitação; (vi) fundações habitacionais; (vii) institutos de previdência; (viii) companhias hipotecárias; (ix) carteiras hipotecárias dos clubes militares e caixas militares; (x) montepios estaduais e municipais; e (xi) entidades e fundações de previdência privada. Os recursos para financiamento no âmbito do SFH são oriundos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS e dos depósitos em caderneta de poupança.

As principais exigências atinentes a empréstimos no âmbito do SFH, referentes à aquisição da casa própria, são:

- o imóvel a ser financiado deve ser para uso próprio do mutuário;
- o valor unitários de cada empréstimo, que compreende principal e despesas acessórias, fica limitado a R$245,0 mil;
- o limite máximo do valor de avaliação do imóvel deve ser de R$350,0 mil;
- o custo efetivo máximo para o tomador final, que compreende encargos, como juros, comissões e outros encargos financeiros, exceto custos de contratação de determinadas apólices de seguro e taxa mensal de administração do financiamento eventual cobrada, não deverá ultrapassar 12,0% ao ano;
- se houver saldo devedor no final do prazo negociado será de responsabilidade do mutuário e poderá haver prorrogação do prazo de pagamento por metade do prazo inicialmente acordado; e
- o tomador deverá prestar uma das seguintes garantias: (i) hipoteca em primeiro grau sobre o imóvel objeto do financiamento; (ii) hipoteca em primeiro grau ou alienação fiduciária de outro bem imóvel do tomador ou de terceiros; ou (iii) outras garantias, a critério do agente financeiro. Tais garantias poderão, contudo, ser substituídas.

Carteira Hipotecária

Conforme mencionado acima, os recursos do SFH são originários do FGTS e de depósitos em cadernetas de poupança. No entanto, nem todos os recursos provenientes de depósitos em cadernetas de poupança são alocados ao SFH. No mínimo, 65,0% desses depósitos deverão ser utilizados para operações de financiamento imobiliário, como segue:

- no mínimo 80,0% para empréstimos no âmbito do SFH, incluindo investimentos em títulos como Letra de Crédito Imobiliário - LCI, Cédula de Crédito Imobiliário - CCIs, Certificado de Recebível Imobiliário - CRIs e Letra Hipotecária - LHs derivadas de créditos decorrentes de financiamentos concedidos no âmbito do SFH; e
- os 20% remanescentes para empréstimos imobiliários concedidos a taxas usuais de mercado.

O saldo de 20% remanescente referido acima, utilizado para empréstimos imobiliários concedidos a taxas usuais de mercado, compreende a carteira hipotecária utilizada pelos bancos para a concessão de empréstimos habitacionais. Nesse tipo de empréstimo, as taxas e os valores são usualmente mais altos em relação àqueles praticados pelo SFH.

Sistema Financeiro Imobiliário

O SFI foi criado em 1997 pela Lei nº 9.514, a fim de fomentar mercados primários (empréstimos) e mercados secundários (negociação de valores mobiliários lastreados em recebíveis) para financiamento de bens imóveis, por meio da criação de condições vantajosas de remuneração e instrumentos especiais de proteção de direitos de credores. Uma das principais inovações foi a admissão da capitalização de juros, que era anteriormente vedada. Além disso, a vedação em relação à estipulação de correção monetária com periodicidade inferior a 12 meses deixou de ser aplicável aos financiamentos imobiliários com prazo superior a 36 meses.

As operações que envolvem a venda de imóveis com pagamento a prazo, arrendamento e financiamento de bens imóveis, de modo geral, podem ser convencionadas mediante as mesmas condições de remuneração de capital determinadas para o financiamento de imóveis. Nesses casos, entidades não financeiras estão autorizadas a cobrar taxas de juros capitalizados superiores a 12,0% ao ano sobre as parcelas.

Uma das principais inovações trazidas pela Lei nº 9.514/97 foi a criação da alienação fiduciária de bens imóveis, hoje já consolidada como a principal forma de garantia utilizada em financiamentos imobiliários. Esta modalidade de alienação fiduciária é similar àquela de bens móveis, largamente utilizada no Brasil nos financiamentos para compra de bens duráveis de consumo. A alienação fiduciária de bem imóvel é definida como "negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com escopo de garantia, contrata a transferência a credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel". A alienação fiduciária de bem imóvel não é privativa de entidades que operam no SFI, podendo ser contratada por quaisquer pessoas físicas ou jurídicas.

Na alienação fiduciária imobiliária, assim como na de bens móveis, se a dívida é paga no modo ajustado, o financiador perde o domínio que lhe fora transferido, voltando o financiado a ser o proprietário do bem imóvel dado em garantia. Do contrário, vencida e não paga a dívida, consolida-se a propriedade fiduciária em nome do financiador, o qual deverá, entretanto alienar o bem imóvel em leilão público no prazo de 30 dias para realizar seu crédito. Diferentemente do que ocorre na alienação fiduciária de bem móvel, a dívida do financiado se extingue mesmo que o valor obtido com a alienação do imóvel não baste para satisfazê-la. De outro lado, o valor obtido com a alienação do imóvel em leilão público, na parte que exceder ao valor da dívida, deve ser devolvido ao financiado em cinco dias.

Além da alienação fiduciária de bens imóveis, as seguintes espécies de garantias são aplicáveis a empréstimos enquadrados no SFI: (i) hipoteca; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis; e (iii) penhor de direitos creditórios decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis.

Por fim, entre as matérias tratadas pela Lei nº 9.514/97, merece destaque a securitização de créditos imobiliários. Embora já fosse possível realizar operações de securitização de créditos imobiliários antes do SFI, a disciplina introduzida pela Lei nº 9.514 permitiu a criação de um veículo específico para essa modalidade de securitização, com características específicas, como o regime fiduciário, tornando a estrutura menos custosa e mais atraente.

A securitização de créditos no âmbito do SFI é feita através de companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedades por ações, e registradas perante a CVM como companhias abertas. Tais companhias têm a finalidade de adquirir e securitizar créditos imobiliários, por meio da emissão de CRIs ou outros títulos e valores mobiliários (debêntures, notas, etc.) lastreados por referidos créditos.

Os CRIs são títulos de crédito de emissão exclusiva das companhias securitizadoras imobiliárias, com lastro em créditos imobiliários, livremente negociáveis, constituindo promessa de pagamento em dinheiro. Dentre as características desses títulos, destacam-se: (i) a emissão em forma escritural; (ii) a possibilidade de pagamento parcelado; (iii) a possibilidade de estipulação de taxas de juros fixas ou flutuantes; (iv) a possibilidade de previsão de reajuste; (v) o registro e negociação por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados; (vi) a possibilidade de instituição de regime fiduciário, afetando os créditos a determinados CRIs emitidos (constituindo, assim, um patrimônio separado similar ao existente na incorporação imobiliária); e (vii) estipulação de garantia flutuante sobre o ativo da companhia emissora.

Legislação Municipal

Município de São Paulo

Em 1992, foi aprovado o Código de Obras e Edificações que rege os procedimentos administrativos e executivos e estabelece regras gerais e específicas a serem seguidas no planejamento, licenciamento, execução, manutenção e uso de obras e edificações em imóveis localizados no município de São Paulo, bem como prevê sanções e multas aplicáveis nos casos de descumprimento dessas regras.

A nova lei de zoneamento vigente no município de São Paulo, publicada em 2004 e vigente desde 3 de fevereiro de 2005, disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo. Ela estabelece exigências técnicas e de planejamento urbano para parcelamentos e determina que o loteamento, o desmembramento ou a separação de glebas ficarão condicionados à autorização prévia da Prefeitura do município de São Paulo. Ela descreve os tipos de uso permitido do solo e suas respectivas características, dividindo São Paulo em áreas de uso com localizações, limites e perímetros fixos. Também estipula multas e sanções no caso de violação.

O atual Plano Diretor e o Sistema de Planejamento do Município de São Paulo foram aprovados em 2002. O plano diretor de um município é o instrumento norteador utilizado em áreas urbanas e procedimentos de transformação de zoneamento, sendo utilizado como referência por todos os agentes públicos e privados que atuam no município de São Paulo. Nesse sentido, ele estabelece as metas estratégicas e diretrizes gerais de edificações urbanas, os objetivos e diretrizes de áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para sua implementação.

Município do Rio de Janeiro

As leis de zoneamento, de parcelamento e de construção e edificação do município do Rio de Janeiro regem o uso do solo no município, inclusive zoneamento urbano, uso de imóveis, desenvolvimento de atividades, tipos e condições de construção, com relação a cada zona. Em 1992, foi aprovado o plano de dez anos do município do Rio de Janeiro, estabelecendo regras e procedimentos para a política urbana do município do Rio de Janeiro, fixando diretrizes, estipulando instrumentos para sua execução e definindo políticas e programas setoriais. Em 2002, uma lei complementar prorrogou a vigência do plano até a publicação de lei específica que o reveja, o que, até a data do Prospecto, ainda não ocorreu.

Em 1999 foi promulgada legislação que trata de matérias relativas à construção de *flats* de serviço no município do Rio de Janeiro. Ela permite a construção de imóveis com área mínima de 30 a 50 m² e duas vagas de garagem para uso como *flats* de serviço, modificando norma anterior que determinava que esses imóveis devem ter área mínima de 70 m².

Em 5 de outubro de 2001, foi elaborado o Projeto de Lei que dispõe sobre o novo Plano Diretor para a Cidade de Rio de Janeiro, o qual não foi aprovado até a data de elaboração do Prospecto.

Município da Cidade de Campinas

A Lei Municipal n° 6.031, de 28 de dezembro de 1988, disciplina o uso do solo da cidade, tratando do zoneamento urbano, utilização de áreas, desenvolvimento de atividades, tipos e condições de edificações, em relação a cada uma das zonas urbanas de Campinas, tendo sido parcialmente alterada por Leis Complementares posteriores.

Município da Cidade de Porto Alegre

A Lei Complementar Municipal n° 434, de 5 de novembro de 1999, aprova o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre, que disciplina o uso do solo da Cidade, tratando do zoneamento urbano, utilização de áreas, desenvolvimento de atividades, tipos e condições de edificações e proteção ambiental em relação a cada zona ali estabelecida, tendo sido parcialmente alterada por Leis Complementares posteriores.

A Lei Complementar Municipal n° 284, de 27 de outubro de 1992, estabelece o Código de Edificações de Porto Alegre, que disciplina os procedimentos administrativos e executivos, dispondo sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações.

Legislação Ambiental

A área de construção civil está sujeita a um conjunto de leis, decretos, regulamentos e resoluções federais, estaduais e municipais relativas à proteção do meio ambiente. Essas normas tratam, principalmente, de conservação de áreas verdes, preservação de mananciais e controle da disposição de resíduos sólidos e efluentes.

Via de regra, os Estados são mais atuantes no controle de empreendimentos considerados efetiva ou potencialmente poluidores. Essa atividade pode ser exercida diretamente pela secretaria estadual de meio ambiente respectiva ou por órgão delegados. No Estado de São Paulo, o controle da poluição incumbe à CETESB, na qualidade de órgão delegado do Governo do Estado de São Paulo. No Estado do Rio Grande do Sul, o controle da poluição, incumbe à FEPAM - Fundação Estadual de Proteção Ambiental Henrique Luis Roessler. No Estado do Rio de Janeiro, o controle de poluição incumbe à FEEMA – Fundação Estadual de Engenharia do Meio Ambiente. O controle ambiental também pode ser exercido pelas secretarias municipais de meio ambiente ou pela entidade federal, o IBAMA – Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis.

Sanções Ambientais

Independentemente da obrigação de reparar danos ambientais eventualmente causados, a não-observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na aplicação de sanções de natureza penal e administrativa.

Conforme o disposto na Lei Federal n.º 9.605/98 (Lei de Crimes Ambientais), para as pessoas físicas (incluindo, entre outros, no exercício de suas funções, os diretores, administradores e gerentes de pessoas jurídicas), poderão ser aplicadas penas restritivas de direitos e privativas de liberdade. Para as pessoas jurídicas, as penas poderão ser de multa, restritivas de direitos e prestação de serviços à comunidade. Administrativamente, as sanções podem variar desde imposições de advertências e multas, até a suspensão parcial ou total de atividades, podendo também incluir a perda ou restrição de incentivos fiscais e o cancelamento ou suspensão de linhas de financiamento junto a estabelecimentos oficiais de crédito, bem como a proibição de contratar com o poder público.

Licenciamento Ambiental

O licenciamento ambiental é obrigatório para atividades consideradas pelos órgãos ambientais como efetiva ou potencialmente poluidoras, ou que, de alguma forma acarretem qualquer tipo de degradação ambiental. Via de regra, empreendimentos de impacto local devem ser licenciados pelos municípios. Já aqueles de impactos regionais ficam sob a autoridade dos órgãos estaduais.

Caso os empreendimentos submetidos ao processo de licenciamento ambiental, por seu porte, natureza e peculiaridade, possam acarretar impactos ambientais significativos, o processo de licenciamento ambiental dependerá da aprovação, pelas autoridades competentes, de estudos de impacto ambiental e seu respectivo relatório (EIA/RIMA), desenvolvidos por profissionais de diferentes especialidades.

Nesses casos, o processo de licenciamento deve contemplar a respectiva compensação ambiental. Trata-se de investimento a ser realizado em Unidades de Conservação, seja na sua criação ou manutenção. O montante de investimentos relacionados a essa compensação é arbitrado pela autoridade ambiental, não devendo ser menor que 0,5% do valor total de implementação do empreendimento.

Principais Mercados Imobiliários no Brasil

O mercado brasileiro não tem apresentado, nos últimos dez anos, crescimento significativo no mercado de incorporação e construção de residências, em especial para as classes de média-baixa e de baixa renda, cujos motivos elencamos abaixo:

- Nos últimos dez anos, o PIB brasileiro cresceu cerca de 26,0%, crescimento econômico ainda baixo para um País cujo crescimento populacional foi de aproximadamente 1,6% ao ano no mesmo período;
- Nos últimos dez anos, com exceção de 1996 e 2005, o desemprego aumentou, enquanto a massa salarial diminui;
- Com exceção dos anos de 2003, 2004 e 2005, houve escassez de linhas de crédito para a construção de imóveis, bem como faltaram políticas de financiamento aos compradores de baixa renda; e
- Os altos juros praticados para financiamento de longo prazo aos compradores inibiram a contratação de linhas de financiamento imobiliário de instituições financeiras, em especial, para a parcela da população de classe média não atendida pelo SFH.

Os preços de comercialização por metro quadrado têm reduzido nos últimos anos pois as companhias do setor não têm conseguido corrigir tais preços pelo índice de inflação do setor e ajustá-los em razão dos aumentos dos custos dos principais insumos e do aumento da carga tributária.

São Paulo e o Rio de Janeiro são as maiores cidades do Brasil, mais densamente povoadas e com maior participação percentual no PIB brasileiro, conseqüentemente, concentram a maior demanda em potencial por imóveis no Brasil. Em 31 de dezembro de 2004, de acordo com uma estimativa do IBGE, a população dos municípios de São Paulo, Rio de Janeiro, Campinas e Porto Alegre eram 11,0, 6,1, 1,0 e 1,4 milhão, respectivamente representando 5,9%, 3,3%, 0,6% e 0,8% do total da população brasileira. Cada uma dessas regiões tem suas peculiaridades. Por exemplo, no Rio de Janeiro, a renda é mais concentrada em relação a São Paulo, e os terrenos localizados nas regiões da Cidade de maior demanda por imóveis, próximos à costa litorânea, pertencem a poucos proprietários. Em São Paulo, a demanda é mais fragmentada em relação ao Rio de Janeiro, bem como a oferta e a propriedade dos terrenos nas regiões de maior demanda é menos concentrada.

Área Metropolitana de São Paulo

As tabelas abaixo contêm informações sobre novas incorporações residenciais e comerciais na região metropolitana de São Paulo e mostram os efeitos no setor causados pelas variações do nível de atividade econômica e renda, taxas de juros e mudanças na política de financiamento dos setores públicos e privados:

Ano	Novas Incorporações Residenciais (projetos)	Novas Incorporações Residenciais (unidades)	Preço Médio de Venda (Em R$/m²)(1)	Preço Médio de Venda (Em US$/m²)(2)
1994	456	30.572	543	638
1995	497	33.871	734	757
1996	479	54.936	683	657
1997	451	63.410	739	660
1998	335	28.600	859	710
1999	319	32.946	861	478
2000	448	37.963	996	511
2001	421	32.748	975	422
2002	478	31.545	1.416	400
2003	533	34.938	1.254	434
2004	479	27.143	1.410	531

Fonte: EMBRAESP.
(1) O preço médio de venda por metro quadrado é calculado pelo preço total de venda por unidade, dividido pelo total da área da unidade, medida em metros quadrados (definida como a área total habitável de uma unidade, mais a participação em áreas comuns dentro do imóvel).
(2) O total em dólares foi calculado com base na taxa de câmbio do último dia de cada ano.

Ano	Novas Incorporações Comerciais (projetos)	Novas Incorporações Comerciais (unidades)	Preço Médio de Venda (Em R$/m²)(1)	Preço Médio de Venda (Em US$/m²)(2)
1994	26	1.609	2.348	2.775
1995	32	2.571	2.280	2.346
1996	47	4.472	2.658	2.559
1997	57	6.169	2.134	1.912
1998	42	3.624	2.913	2.411
1999	22	2.201	2.681	1.490
2000	19	1.257	3.869	1.984
2001	20	1.725	5.457	2.362
2002	22	1.766	6.255	1.767
2003	15	1.044	5.624	1.945
2004	13	1.428	4.034	1.370

Fonte: EMBRAESP.
(1) O preço médio de venda por metro quadrado é calculado pelo preço total de venda por unidade comercial, dividido pelo total da área da unidade medida em metros quadrados (definida como a área total habitável de uma unidade, mais a participação em áreas comuns dentro do imóvel).
(2) O total em dólares foi calculado com base na taxa de câmbio do último dia de cada ano.

De acordo com o "Balanço Anual do Mercado Imobiliário de 2004" publicado pelo SECOVI, houve uma diminuição de 15,4% nas novas unidades colocadas no mercado em São Paulo, comparado a 2003 que pode ser explicado, principalmente, pelo Plano Diretor e pela regulamentação de zoneamento de 2002. Para mais informações, vide *"- Município de São Paulo"* acima. De acordo com o mesmo estudo, entre janeiro de 2004 e setembro de 2004, houve um crescimento de aproximadamente 40,0% das unidades vendidas.

Região Metropolitana do Rio de Janeiro

As tabelas abaixo contêm informações sobre novas incorporações residenciais e comerciais na região Metropolitana do Rio de Janeiro e mostram os efeitos no setor, causados pelas mudanças na política de financiamento dos setores públicos e privados.

Ano	Novas Incorporações Residenciais (projetos)	Novas Incorporações Residenciais (unidades)	Preço Médio de Venda (Em R$/m²)[1]	Preço Médio de Venda (Em US$/m²)[2]
1999	10	838	2.217	1.231
2000	13	1.860	2.612	1.339
2001	42	3.656	2.898	1.254
2002	56	4.517	2.639	745
2003	113	8.287	3.141	1.086
2004	91	7.162	3.276	1.231

Fonte: ADEMI.

(1) O preço médio de venda por metro quadrado é calculado pelo preço total de venda por unidade, dividido pelo total da área da unidade medida em metros quadrados (definida como a área total habitável de uma unidade, mais a participação em áreas comuns dentro do imóvel).

(2) O total em dólares foi calculado com base na taxa de câmbio do último dia de cada ano.

Ano	Novas Incorporações Comerciais (projetos)	Novas Incorporações Comerciais (unidades)	Preço Médio de Venda (Em R$/m²)[1]	Preço Médio de Venda (Em US$/m²)[2]
1999	3	212	1.837	1.020
2000	-	-	-	-
2001	1	408	5.309	2.288
2002	2	81	1.295	365
2003	6	451	3.484	1.205
2004	5	1.414	3.396	1.276

Fonte: ADEMI.

(1) O preço médio de venda por metro quadrado é calculado pelo preço total de venda por unidade comercial, dividido pelo total da área da unidade medida em metros quadrados (definida como a área total habitável de uma unidade, mais a participação em áreas comuns dentro do imóvel).

(2) O total em dólares foi calculado com base na taxa de câmbio do último dia de cada ano.

De acordo com o "Relatório Anual Imobiliário de 2004", publicado pela ADEMI, houve um aumento de 12% no número de novas unidades lançadas no mercado no Rio de Janeiro em 2004, em comparação com o mesmo período em 2003. De acordo com esse estudo, entre novembro de 2003 e novembro de 2004, 8.452 unidades foram lançadas e 4.036 unidades foram vendidas, das quais 43,0% têm um preço médio entre R$100,0 mil e R$250,0 mil.

XVI. NOSSAS ATIVIDADES

Visão Geral

Somos uma das maiores incorporadoras de imóveis residenciais do País. Por meio de nossos escritórios regionais, localizados nas Cidades de São Paulo, Rio de Janeiro, Porto Alegre e Campinas, estamos presentes em 15 das principais cidades brasileiras, que apresentam um elevado déficit habitacional, população com poder de compra acima da média nacional e crescimento econômico e demográfico. Por atuarmos desde 1980 de forma integrada em diferentes segmentos do mercado imobiliário, acreditamos que temos flexibilidade para acompanhar as oscilações do mercado e ajustar nosso *portfolio* de produtos, de modo a atender às diferentes demandas por imóveis residenciais e comerciais, em todas as faixas de preço e nas diversas cidades do País em que atuamos.

Temos como foco de nossos negócios o segmento de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média, que apresenta um elevado potencial de crescimento, oferta de crédito em processo de expansão em decorrência de recentes estímulos governamentais de natureza tributária e regulatória e déficit habitacional. Acreditamos que a experiência que acumulamos em mais de uma década de atuação nesse segmento, aliada à escala e integração de nossos negócios, nos permitiu desenvolver produtos inovadores, bem acabados e a um preço acessível, e nos coloca em posição privilegiada em relação aos nossos concorrentes para atuar nesse segmento.

O mercado imobiliário em geral, incluindo o segmento de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média, vem sendo favorecido desde 2005 por recentes medidas governamentais: (a) redução da remuneração paga pelo BACEN aos bancos sobre os recursos de poupança não aplicados em operações de crédito imobiliário, de forma a induzir o financiamento habitacional; (b) simplificação das leis para retomada de imóvel em caso de inadimplência; (c) isenção de imposto de renda na venda de imóvel, em caso de compra de outro imóvel de maior valor no prazo de 180 dias; e (d) aumento da disponibilidade de recursos para crédito imobiliário do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) e da Caixa Econômica Federal.

Além disso, acreditamos que nossas marcas "Rossi" e "America Properties" estejam entre as mais fortes, conhecidas e bem conceituadas na incorporação de empreendimentos.

A fim de maximizar o nosso aproveitamento das diferentes oportunidades de mercado, atuamos em conjunto com diversos parceiros em vários de nossos empreendimentos, dentre os quais estão outros incorporadores (tais como Cyrela Brazil Realty e Gafisa), investidores financeiros (tais como Pactual e Hedging-Griffo), proprietários de terrenos e construtoras. Essas parcerias são geralmente estruturadas por meio de SPEs e consórcios constituídos com nossos parceiros.

Desde 1992, quando expandimos nossa atuação para diferentes regiões do País, até 31 de dezembro de 2005 lançamos 28.077 imóveis, totalizando 2.760.193 m^2 de área construída, sendo 14.812 unidades na região metropolitana de São Paulo, 4.601 unidades em Campinas, 2.339 unidades em Porto Alegre, 1.619 unidades na região metropolitana do Rio de Janeiro e 4.706 unidades em outras localidades.

Em 31 de dezembro de 2005, possuíamos 39 canteiros de obras, com 45 empreendimentos em construção, totalizando 5.667 novas unidades autônomas e 826.627 m^2 em construção a serem entregues nos próximos 24 meses. Em 31 de dezembro de 2005, o preço médio de venda dessas unidades variava entre R$62,1 mil e R$1.499,1 mil. Entre os empreendimentos em andamento em 31 de dezembro de 2005, a segmentação do VGV Lançado por faixa de preço unitário dos imóveis residenciais indicava que 17% encontrava-se no segmento de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média-Baixa, 48% no segmento de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média, 16% no segmento de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média-Alta e 12% no segmento de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Alta. Aproximadamente 8% dos empreendimentos em construção em 31 de dezembro de 2005 se referiam a imóveis comerciais.

Nossa receita de vendas é originada pela venda de unidades residenciais e comerciais em imóveis que nós incorporamos, sendo que, nos últimos três exercícios, em média 92% das unidades foram vendidas antes da entrega das chaves.

As tabelas a seguir descrevem nossas Vendas Contratadas, por faixa de preço de imóvel, em termos de número de unidades e valor, nossas Receitas Apropriadas, por faixa de preço, bem como nossa receita operacional líquida, nosso lucro líquido e nosso EBITDA, nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005.

Vendas Contratadas	**Exercícios encerrados em 31 de dezembro de**					
	2003		**2004**		**2005**	
	Nº de Unidades	**em milhares de R$**	**Nº de Unidades**	**em milhares de R$**	**Nº de Unidades**	**em milhares de R$**
Imóveis Residenciais						
Até R$200,0 mil	846	60.465	928	91.621	932	96.277
De R$200,1 mil a R$350,0 mil	518	101.608	1.208	238.718	880	186.297
De R$350,1 mil a R$500,0 mil	55	15.056	91	31.964	56	18.266
Acima de R$500,0 mil	166	76.243	106	59.489	165	95.000
Imóveis Comerciais	105	15.360	78	11.597	453	48.681
Total	**1.690**	**268.732**	**2.411**	**433.389**	**2.486**	**444.521**

Receitas Apropriadas	**Exercícios encerrados em 31 de dezembro de**		
	2003	**2004**	**2005**
	(Em milhares de R$)		
Imóveis Residenciais			
Até R$200,0 mil	92.959	92.337	92.344
De R$200,1 mil a R$350,0 mil	36.499	174.380	197.234
De R$350,1 mil a R$500,0 mil	16.809	14.309	17.673
Acima de R$500,0 mil	42.484	41.838	88.441
Imóveis Comerciais	690	7.883	21.720
Receitas de Serviços Prestados	146	1.079	1.328
Total	**189.587**	**331.826**	**418.740**

Receita Operacional Líquida/Lucro Líquido/EBITDA	**Exercícios encerrados em 31 de dezembro de**		
	2003	**2004**	**2005**
	(Em milhares de R$)		
Receita operacional líquida	179.654	317.631	403.942
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(6.143)	19.301	20.178
EBITDA(*)	(5.268)	36.537	44.071

(*) O EBITDA, de acordo com o Ofício-Circular CVM n.º 1/2005, são os lucros antes das despesas financeiras líquidas, do imposto de renda e contribuição social, depreciação e amortização e resultados não operacionais. O EBITDA não é uma medida de acordo com as Práticas Contábeis Brasileiras, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido, como indicador do nosso desempenho operacional ou como substituto do fluxo de caixa como indicador de liquidez. O EBITDA não possui significado padronizado e nossa definição de EBITDA pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras sociedades.

Nossos Pontos Fortes

Acreditamos que nossos principais pontos fortes e vantagens competitivas, sobre os quais pretendemos basear nossos objetivos estratégicos, são os seguintes:

- *Flexibilidade para atuar em diversos segmentos de mercado.* Acreditamos ser a incorporadora com maior flexibilidade para ajustar o *portfolio* de produtos de modo a atender às diferentes demandas por imóveis nos segmentos de mercado imobiliário e nas cidades em que atuamos. Tal condição nos é proporcionada por atuarmos de forma integrada desde 1980 em diferentes segmentos do mercado, com diferentes tipos de produtos, sejam casas, edifícios ou empreendimentos comerciais, enfrentando as mais diversas condições de mercado. A ampla experiência de nossa equipe de administradores e profissionais (mais de 30 executivos com pelo menos 15 anos de experiência no setor imobiliário e de construção), não apenas em incorporação residencial, mas também em outros setores ligados à atividade imobiliária, nos confere a capacidade e a habilidade de operar simultaneamente em várias cidades, criar novos produtos e identificar e ter a opção de escolher as melhores oportunidades nos diversos segmentos de mercado.

- *Liderança e experiência no segmento de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média.* Estamos entre os líderes no segmento do mercado de incorporação de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média, com uma ampla carteira de clientes. Esse segmento apresenta um elevado potencial de crescimento, oferta de crédito em processo de expansão e déficit habitacional. Nosso crescimento de Vendas Contratadas e de VGV Lançado recente decorreu principalmente de nossa atuação nesse segmento de mercado. A experiência que acumulamos em mais de uma década de atuação nesse setor, aliada à escala e integração de nossos negócios, nos permitiu desenvolver produtos inovadores, bem acabados e a um preço acessível. Essa experiência nos proporcionou ainda a capacidade de administrar um grande número de empreendimentos simultâneos e de carteiras de clientes, o domínio do processo de construção a custo baixo e com qualidade, de análise de crédito e das técnicas de venda específicas desse segmento de mercado. Tal experiência nos coloca em posição privilegiada em relação aos nossos concorrentes para atuar de forma eficiente e melhor aproveitar as diferentes oportunidades desse segmento.

- *Presença em regiões com elevado déficit habitacional, poder de compra da população acima da média nacional e crescimento econômico e demográfico*. Em complemento de nossa atuação na região metropolitana de São Paulo, expandimos nossas atividades para grandes centros urbanos do País, com a abertura de escritórios regionais no Rio de Janeiro, em Porto Alegre e em Campinas, por meio dos quais estamos presentes em 15 das principais cidades brasileiras. Esses grandes centros urbanos apresentam um elevado déficit habitacional, poder de compra da população acima dos padrões brasileiros e crescimento econômico e demográfico. Nossos escritórios regionais são extremamente importantes para o crescimento dos nossos negócios, na medida em que o conhecimento dos mercados locais nos permite identificar as melhores oportunidades, antecipar tendências de crescimento e valorização de regiões imobiliárias nas respectivas localidades, melhor identificar e avaliar a adequação dos produtos às características e necessidades do mercado local, conhecer os riscos da regulamentação local relativa a edificações e zoneamento. Além disso, nossa diversificação regional nos ajuda a minimizar os efeitos dos ciclos de oferta e demanda de mercado inerentes às nossas atividades, já que tais ciclos são diferentes em cada região.

- *Forte reputação e reconhecimento de marca.* Acreditamos que a força das nossas marcas "Rossi" e "America Properties" é grande propulsora dos nossos negócios. Nossas marcas possuem forte prestígio, ampla credibilidade e elevada reputação e aceitação no mercado imobiliário, incluindo compradores de imóveis em potencial, proprietários de terrenos, fornecedores, sub-empreteiras, corretoras e outras incorporadoras, em função de nosso histórico de solidez financeira, transparência, excelência e qualidade de construção, e cumprimento de prazos de entrega. A marca "Rossi" é associada a produtos inovadores, bem acabados e a um preço acessível. A marca "America Properties" é associada a produtos inovadores e de qualidade, voltados para o público de alta renda e empreendimentos comerciais.

- *Solidez financeira.* A obtenção de financiamentos e a administração do fluxo de caixa dos empreendimentos são fatores importantes no setor imobiliário e, por isso, acreditamos que uma de nossas principais vantagens competitivas é nossa posição financeira sólida. Essa solidez financeira, aliada à nossa excelente reputação, nos coloca em posição privilegiada para obtenção de financiamentos bancários aos nossos empreendimentos, mediante repasse de recursos do SFH, que financia empreendimentos imobiliários a taxas de juros mais baixas do que as praticadas no mercado privado financeiro. Também utilizamos parcerias com outras incorporadoras, investidores financeiros e proprietários de terrenos, a fim de ampliar nossas fontes de recursos e o acesso a novas oportunidades de negócio. Em razão da velocidade de nossas vendas, conseguimos financiar boa parte de nossas atividades, em especial a construção dos empreendimentos, com o produto da venda dos nossos imóveis. Nosso modelo de negócios inclui desde 1999 o repasse para instituições financeiras ou companhias securitizadoras da maior parte dos clientes de nossa carteira de recebíveis, no momento da entrega das chaves, o que permite concentrar nossos recursos em novos empreendimentos e maximizar o retorno de nossos investimentos.

Estratégia

Nossa estratégia tem por objetivo a geração de valor para nossos acionistas por meio da expansão e crescimento de nossas atividades e receitas de incorporação imobiliária de forma rentável, com o aproveitamento de nossos pontos fortes e vantagens competitivas. Os pontos-chave da nossa estratégia são:

- *Explorar oportunidades de crescimento no segmento de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média*. Acreditamos haver condições favoráveis para que a demanda por imóveis nesse segmento aumente consideravelmente, por conta de nossa atual expectativa em relação (a) ao aumento da oferta de crédito e redução das taxas de juros para financiamento imobiliário para a classe média; e (b) a uma combinação de fatores macro-econômicos favoráveis, tais como a redução dos juros oficiais, o crescimento do PIB, inflação e desemprego decrescentes. Acreditamos que a experiência que acumulamos em mais de uma década de atuação nesse segmento nos coloca em posição privilegiada em relação a nossos concorrentes para explorar de forma eficiente tal oportunidade.

- *Expandir nossas regiões de atuação*. Além de continuar crescendo nos mercados onde já estamos presentes, a fim de ampliar nosso acesso a novas oportunidades de empreendimentos, pretendemos expandir nossas atividades para centros urbanos do País onde ainda não atuamos, que sejam próximos de nossos escritórios regionais e que apresentem um mercado imobiliário com grande potencial de crescimento de demanda, especialmente a região do interior do Estado de São Paulo e as Cidades de Curitiba, Brasília e Belo Horizonte. Podemos ainda expandir para outras regiões que se mostrem promissoras, por meio de parcerias com empreendedores locais. Como parte de nossa expansão, pretendemos replicar em novas cidades produtos que já lançamos com sucesso, bem como buscar parceiros locais, que possam contribuir com novos negócios e seu conhecimento das peculiaridades de cada região, cabendo a nós agregar valor aos empreendimentos com nossa ampla experiência de gestão imobiliária, administração do processo de construção, estratégia de vendas e estruturação financeira e jurídica, além de possibilitar economias de escala para a compra de matéria-prima.

- *Manter a flexibilidade de atuação, de forma a aproveitar oportunidades de negócio em qualquer segmento.* Pretendemos manter nossa flexibilidade para ajustar nosso *portfolio* de produtos de modo a atender às diferentes demandas por imóveis nos segmentos de mercado imobiliário e nas cidades em que atuamos, o que nos permitirá aproveitar eficazmente as diferentes oportunidades do mercado. Nos últimos cinco anos, retomamos nossa atuação seletiva nos segmentos de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média-Alta e Imóveis Residenciais Voltados à Classe Alta, que havia sido reduzida desde 1992, quando passamos a concentrar nossos lançamentos no segmento de Imóveis Voltados à Classe Média-Baixa. Nós acreditamos que a maioria das famílias brasileiras preferem morar em condomínios fechados, com segurança e lazer, pretendemos continuar a desenvolver esse tipo de empreendimento, aproveitando nosso conhecimento do processo construtivo de casas bem acabadas e a preços acessíveis. Além disso, a partir de 2002, quando adquirimos de nossos Acionistas Controladores a America Properties, passamos também a atuar no segmento de empreendimentos comerciais.

- *Manter a disciplina e solidez financeira e buscar fontes eficientes de financiamento*. A atividade imobiliária depende substancialmente de linhas de financiamento, tanto para cobertura de custos de construção, quanto para o financiamento de clientes a longo prazo. Nossa estratégia financeira objetiva a preservar nossa sólida posição financeira. Pretendemos manter nossa rígida disciplina de avaliação, orçamento, estruturação financeira e execução de empreendimentos, de forma a administrar eficazmente o nosso fluxo de caixa. Continuaremos buscando recursos à construção provenientes do SFH, a fim de nos beneficiar das baixas taxas de juros cobradas. Como conseqüência da Oferta Pública, pretendemos ampliar a participação de recursos próprios em nossos empreendimentos, aumentando assim a nossa participação nos resultados das vendas, bem como aproveitar novas oportunidades de negócio. De forma a maximizar o giro e o retorno de nossos investimentos e manter nosso foco na incorporação de empreendimentos imobiliários, pretendemos manter nossa política de repassar os créditos contra clientes para instituições financeiras e companhias securitizadoras no momento da entrega das chaves do imóvel.

- *Manter nossa atuação integrada, com foco na redução de custos e no aprimoramento continuo do processo de construção.* Pretendemos manter nossa atuação integrada, que nos permite administrar e controlar todas etapas da incorporação, e com isso buscar continuamente a redução de custos de construção, a fim de aumentar nossas margens e nossa rentabilidade. Com o objetivo de reduzir os custos de nossas obras, procuramos centralizar as compras de materiais de construção, o que aumenta nosso volume de compra e nosso poder de negociação com fornecedores e, conseqüentemente, diminui o preço de nossos insumos, proporcionando economias de escala que permitem a redução do preço final de venda de nossas unidades. No segmento de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média-Baixa e no segmento de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média, em especial, utilizamos produtos relativamente padronizados, que resultam em maior eficiência e rapidez na construção. Acreditamos que manter nossa atividade de construção na maior parte de nossos empreendimentos é essencial para o sucesso de nossa atividade de incorporação, na medida em que nos assegura o domínio e aprimoramento contínuo de nossas técnicas de planejamento, construção e controle de construção, processos de compra e economias de escala, de forma a reduzir custos de construção.

Histórico e Desenvolvimento

Nosso histórico demonstra nossa flexibilidade para atuar em diversos segmentos do mercado imobiliário e adaptar nosso *portfolio* de produtos aos ciclos de demanda e às mudanças do mercado imobiliário.

O Grupo Rossi iniciou suas atividades em 1913, atuando no setor imobiliário e de construção desde 1961. A Rossi Residencial foi fundada em 1980 para se dedicar ao mercado de incorporação de imóveis residenciais. Nos consolidamos no mercado de construção e incorporação ao longo desses 25 anos, primeiramente por meio de empreendimentos residenciais de alto padrão na região metropolitana de São Paulo e, a partir de 1992, por meio de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média.

Em 1992, face à escassez do crédito imobiliário, criamos com grande sucesso de vendas o "Plano 100", com Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média-Baixa, em que concedíamos o financiamento de longo prazo aos nossos clientes. O conceito foi descontinuado com o retorno da disponibilidade de crédito bancário para nossos clientes, mas essa experiência nos proporcionou a capacidade de administrar um grande número de empreendimentos simultâneos e de carteiras de clientes.

Desde 1993, iniciamos nossa expansão para outras regiões do País, incluindo as cidades de Campinas, Rio de Janeiro e Porto Alegre, onde hoje em dia contamos com escritórios regionais.

Em 1997, lançamos ações na BOVESPA.

Em 1999, lançamos a linha de produtos "Villa Flora", um novo conceito de moradia, que consiste de comunidades planejadas de condomínios de residências, com infra-estrutura de ruas, estação de tratamento de esgoto, praças e parques, centro comercial, capela, creche, escola, clube e posto policial.

Em 2002, adquirimos de nossos Acionistas Controladores a America Properties, reforçando nossa atuação nos segmentos de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Alta e Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média-Alta, e marcando o início de nossa atividade no segmento comercial.

Em 2003, aderimos ao Nível I de Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa da BOVESPA.

Em 23 dezembro de 2005, adquirimos de nossos Acionistas Controladores as ações por eles detidas nas SPEs Adquiridas, pelo valor de R$35,4 milhões, a ser pago até 30 de março de 2006 com parte dos recursos líquidos por nós auferidos na Oferta Pública. Tal operação foi realizada em termos e condições de mercado, atestados por avaliador independente. Ver *"XIX. Operações com Partes Relacionadas - Aquisição de SPEs Detidas pelos Acionistas Controladores"*.

Em 27 de janeiro de 2006, aderimos ao Novo Mercado, reforçando o nosso comprometimento com boas práticas de governança corporativa.

Estrutura Societária

O organograma abaixo apresenta a nossa estrutura societária e de nossas controladas na data da Oferta Pública presumindo a implementação da reestruturação societária indicada em *"XIV. Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais – Investimento"*. Ver *"XVI. Nossas Atividades"* para informações sobre nossas subsidiárias. Os percentuais representam a participação no capital votante e total das sociedades indicadas nos quadros.

Investimentos e Desinvestimentos de Capital

No curso normal de nossas atividades, não realizamos investimentos relevantes em ativos imobilizados. Em 2003, 2004 e 2005, investimos, respectivamente, R$0,1 milhão, R$0,6 milhão e R$0,7 milhão em tecnologia da informação, na aquisição e desenvolvimento de softwares de gestão para a melhoria e adequação dos controles internos. Em relação ao imobilizado, não foram efetuados investimentos relevantes em 2003, sendo que em 2004 investimos R$0,6 milhão na aquisição de máquinas e equipamentos para construção e equipamentos de processamento de dados, bem como em instalações.

Produtos

Os nossos negócios consistem basicamente nas atividades de incorporação e construção de imóveis residenciais e comerciais.

Nossos projetos resultam de um trabalho contínuo de pesquisas, que compreendem não só os aspectos das preferências e demandas do mercado consumidor, como também novos processos de construção, buscando otimizar a qualidade e aumentar a confiabilidade, e ao mesmo tempo garantir preços acessíveis. Para garantir a eficiência desse trabalho, constituímos o CRIE – Central Rossi de Inovação e Estratégia, área responsável pelo desenvolvimento e acompanhamento de novos produtos, serviços, marketing corporativo e marketing de relacionamento em nível nacional.

Atualmente, utilizamos processos de construção padronizados, que foram desenvolvidos pela própria Companhia, utilizando a mais recente tecnologia, e fazendo uso dos mais modernos recursos disponíveis no mercado. Os nossos arquitetos e engenheiros complementam nossa experiência e treinamento com o estudo das condições sociais, econômicas e ambientais de cada região. Os imóveis são construídos segundo rigorosos padrões de segurança e qualidade.

Os nossos produtos são empreendimentos imobiliários, principalmente residenciais, voltados para todos os segmentos econômicos da população. Desde o início de nossas atividades, a nossa carteira de produtos passou por um intenso processo de crescimento e diversificação. Atualmente, nossos principais produtos consistem em Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média.

Nossos empreendimentos podem ser divididos entre empreendimentos residenciais e comerciais. Os nossos empreendimentos residenciais podem ser divididos por faixa de preço e de acordo com suas características conceituais. A divisão por preço pode ser feita em quatro segmentos: (a) até R$200,0 mil, relativa a Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média-Baixa, (b) de R$200,1 mil a R$350,0 mil, relativa a Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média (c) de R$350,1 mil a R$500,0 mil, relativa a Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média-Alta e (d) acima de R$500,0 mil, relativa a Imóveis Residenciais Voltados à Classe Alta. A divisão pelas características conceituais pode ser feita em sete categorias, que chamamos de "linhas de produto", que possuem as seguintes denominações: "Alto Padrão", "Noblesse", "Residenciais com Serviços", "Casas D'Itália", "Villa Flora", "Plano 100" e "Vida Nova", sendo que uma linha de produto pode ser utilizada em mais de uma faixa de preço, dependendo de suas características. Os empreendimentos propriamente ditos possuem nomes distintos, individualizados para cada edifício ou condomínio.

A linha Alto Padrão consiste em apartamentos acima de R$500 mil, com área de 200 m^2 a 450 m^2, em áreas nobres, com projetos diferenciados e características exclusivas, com sofisticado padrão de acabamento e utilizando-se de projetos de arquitetos renomados.

A linha Noblesse oferece apartamentos e casas com área útil entre 90 m^2 e 180 m^2 , com preços variando entre R$150 mil e R$450 mil, em terrenos com grande dimensão, ampla área de lazer, em bairros tradicionais, com sofisticação e qualidade de acabamento e preços acessíveis.

A linha de produtos Residenciais com Serviços tem características comuns à linha Noblesse, com unidades de 60 a 100 m^2 e preço médio de venda de aproximadamente R$250 mil, em pontos nobres das cidades, próximos dos centros urbanos, destinados principalmente a famílias pequenas e pessoas solteiras, que se beneficiam da infra-estrutura de serviços oferecida, que inclui serviços de limpeza, lavanderia e serviços de entrega.

A linha Casas D'Itália foi projetada para famílias nos segmentos de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média e de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média-Alta, e é constituída por imóveis localizados em bairros tradicionais, com a vantagem da segurança oferecida em condomínios fechados. Os projetos possuem casas de 3 e 4 dormitórios, com várias opções de planta e kits de acabamento, com preços entre R$250 mil e R$500 mil e área útil de 110 a 190 m^2.

A linha Villa Flora consiste de comunidades planejadas, constituídas por condomínios de residências, em sua maioria casas que variam de 1 a 3 dormitórios, com o preço entre R$50 mil e R$110 mil e metragens que variam de 44 a 90 metros quadrados. Tais condomínios possuem infra-estrutura de verdadeiros bairros, incluindo: coleta e tratamento de esgoto, redes de distribuição de água, energia elétrica, telefones, pavimentação asfáltica, tratamento paisagístico, clube, creche, escola, comércio, praças e centros comunitários.

As linhas de produtos Plano 100 e Vida Nova são compostas de apartamentos com área útil entre 46 e 96 metros quadrados, disponíveis em dois, três ou quatro dormitórios, no segmento de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média-Baixa.

As tabelas abaixo mostram a evolução das vendas dos produtos acima mencionados, em 2003, 2004 e 2005, considerando o valor e a quantidade de unidades vendidas:

CLASSIFICAÇÃO CONFORME PREÇOS DOS PRODUTOS: Vendas Contratadas	**2003**		**2004**		**2005**	
	Nº de Unidades	**Vendas Contratadas R$ (mil)**	**Nº de Unidades**	**Vendas Contratadas R$ (mil)**	**Nº de Unidades**	**Vendas Contratadas R$ (mil)**
Imóveis Residenciais						
Até R$200,0 mil	846	60.465	928	91.621	932	96.277
De R$200,1 mil a R$350,0 mil	518	101.608	1.208	238.718	880	186.297
De R$350,1 mil a R$500,0 mil	55	15.056	91	31.964	56	18.266
Acima de R$500,0 mil	166	76.243	106	59.488	165	95.000
Imóveis Comerciais	105	15.360	78	11.597	453	48.681
Total	**1.690**	**268.732**	**2.411**	**433.388**	**2.486**	**444.521**

CLASSIFICAÇÃO POR TIPOS DE PRODUTOS:Vendas Contratadas	**2003**		**2004**		**2005**	
	Nº de Unidades	**Vendas Contratadas R$ (mil)**	**Nº de Unidades**	**Vendas Contratadas R$ (mil)**	**Nº de Unidades**	**Vendas Contratadas R$ (mil)**
Imóveis Residenciais						
Noblesse e Alto Padrão	657	172.215	1.187	279.612	947	263.581
Plano 100	294	24.504	397	46.924	289	35.595
Villa Flora	205	11.470	228	14.765	339	23.402
Casas D´Itália	75	22.933	90	20.469	320	59.351
Residenciais com serviços	23	3.195	229	46.286	67	7.873
Vida Nova	329	19.000	201	13.692	61	4.239
Outros	2	55	1	43	10	1.799
Imóveis Comerciais	105	15.360	78	11.597	453	48.681
Total	**1.690**	**268.732**	**2.411**	**433.388**	**2.486**	**444.521**

CLASSIFICAÇÃO POR ESCRITÓRIOS REGIONAIS: Vendas Contratadas	2003		2004		2005	
	Nº de Unidades	Vendas Contratadas R$ (mil)	Nº de Unidades	Vendas Contratadas R$ (mil)	Nº de Unidades	Vendas Contratadas R$ (mil)
São Paulo	696	150.135	1.234	262.126	910	232.966
Campinas	525	62.077	425	54.498	1.201	147.901
Porto Alegre	228	34.536	294	54.014	180	35.672
Rio de Janeiro	241	21.984	458	62.750	195	27.983
Total	**1.690**	**268.732**	**2.411**	**433.388**	**2.486**	**444.521**

Em 31 dezembro de 2005, tínhamos direito, em média, a aproximadamente 80% da receita bruta decorrente das nossas incorporações, sendo os demais 20% detidos por investidores e parceiros. É possível que as porcentagens que detemos nos respectivos empreendimentos variem ao longo do tempo dependendo das parcerias acordadas para cada projeto.

Estoque de Terrenos

Em 31 de dezembro de 2005, tínhamos os seguintes terrenos disponíveis em estoque para os nossos próximos projetos de incorporação:

Descrição	Localização	Área Útil (Em m^2)	Forma de Compra	Data de Aquisição	Valor Contábil (Em R$)	Lançamento Planejado/ Efetuado
Metropolitan Premium	São Paulo	28.031	Dinheiro	set-99	3.720.053	s/ previsão
Chacara Jacarei	São Paulo	9.220	Dinheiro	abr-04	2.658.716	out-06
Manah	São Paulo	19.793	Permuta por faturamento	mai-03	8.139.415	ago-06
Vigor S J dos Campos	São Paulo	38.059	Dinheiro/Permuta local	nov-03	1.150.158	mar-06
GM São Caetano	São Paulo	69.354	Permuta por faturamento	jan-05	15.507.202	abr-06
Alphaville	São Paulo	650.000	Dinheiro/Permuta por faturamento	mai-05	24.174.545	s/ previsão
Pantai II-Praia Enseada	São Paulo	16.832	Dinheiro	set-05	9.243.084	out-06
Rua São Benedito	São Paulo	16.958	Dinheiro	nov-05	5.482.874	ago-06
Av.Vereador José Diniz	São Paulo	23.184	Dinheiro	nov-05	6.741.776	ago-06
Osasco-Dep.Emilio Carlos	São Paulo	24.103	Dinheiro	jul-05	3.026.818	fev-06
Rua Alexandre Dumas	São Paulo	19.516	Dinheiro	out-05	4.592.283	abr-06
Terreno Morumbi-Basile	São Paulo	158.653	Dinheiro	jan-05	12.374.124	out-06
Faustolo	São Paulo	50.388	Dinheiro	ago-05	2.777.675	jun-06
camandulas	São Paulo	24.107	Dinheiro	jul-05	3.610.060	mai-06
Feliciano Pena I	Rio de Janeiro	11.944	Negociação	dez-02	165.466	s/ previsão
Feliciano Pena II	Rio de Janeiro	11.944	Negociação	dez-02	7.273	s/ previsão
Estrada dos Bandeirantes	Rio de Janeiro	5.969	Dinheiro/Permuta Local	jul-03	1.087.665	s/ previsão
Morro do Gragoatá	Rio de Janeiro	46.078	Dinheiro	out-04	4.396.585	s/ previsão
Pinheiro Machado	Rio de Janeiro	18.077	Dinheiro	mar-05	9.433.067	s/ previsão
Alvares Azevedo - Icarai	Rio de Janeiro	10.734	Dinheiro/Permuta Local	jun-05	2.029.717	jun-06
Pau-Ferro 2 (Gulf)	Rio de Janeiro	9.590	Permuta	out-05	1.006.919	mai-06
Pau-Ferro 3 (Riovix)	Rio de Janeiro	8.368	Dinheiro/Permuta local	dez-05	3.892.857	abr-06
Projeto1 (Saldanha)	Rio de Janeiro	6.998	Permuta local	dez-05		mar-06
Camboinhas	Rio de Janeiro	31.293	Permuta local	dez-05		out-06
Malcon Quadra H	Porto Alegre	10.078	Permuta Outros Empr.	abr-01	4.651.192	s/ previsão
Pateo Guadalupe	Porto Alegre	5.052	Permuta local	mar-01	867.232	s/ previsão
Miguel Couto	Porto Alegre	8.668	Permuta (Outros Empreendimentos)	mai-03	3.436.809	s/ previsão
Itaboraí	Porto Alegre	23.980	Permuta por Faturamento	nov-04	93.268	mai-06
Camarata	Porto Alegre	21.130	Dinheiro/Permuta local	abr-05	4.093.512	jan-06
Curitiba Lote1	Porto Alegre	16.041	Dinheiro	mai-05	1.080.000	abr-06
Curitiba Lote2	Porto Alegre	4.550	Dinheiro	mai-05	1.530.000	abr-06
Melnick-Fascino	Porto Alegre	6.125	Permuta local	nov-05	314.259	jan-06
Habitat Privilege	Campinas	6.781	Dinheiro	mai-04	1.556.094	s/ previsão
Pateo São Bernardo	Campinas	9.978	Dinheiro/Permuta	ago-00	860.300	s/ previsão
Joaquim Gomes Pinto 81	Campinas	5.977	Dinheiro	fev-02	1.346.765	s/ previsão
Valencia - Ilhas Gregas	Campinas	15.579	Dinheiro	mar-97	1.753.856	s/ previsão
Boni/Anhumas	Campinas	23.824	Permuta no local	jun-03	1.430.453	mar-06
Praça Capital	Campinas	8.607	Dinheiro/Permuta Local	mai-02	90.676	fev-06
Terra Brasilis	Campinas	6.589	Dinheiro/Permuta Outros Empr.	jan-04	3.717.059	set-06
Villa Bella QB	Campinas	4.768	Permuta no Local	ago-04	462.691	abr-06
Sumaré (SP)	Sumaré	80.249	Dinheiro/Dação	jul-98	8.227.866	fev-06
Ventura	Rio de Janeiro	55.760	Permuta		2.779.769	
Total		**1.622.930**			**163.510.133**	

Empreendimentos em Andamento

Empreendimentos de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média-Baixa

Em 31 de dezembro de 2005, possuíamos em carteira 15 empreendimentos em construção, situados na faixa de preço de até R$200 mil. Esses empreendimentos encontram-se localizados principalmente em São Paulo, Rio de Janeiro, Campinas e Porto Alegre. Segue abaixo tabela que mostra os empreendimentos acima referidos.

Empreendimentos	Linha	Localização	Participação da Rossi na Receita Bruta do empreendimento (%)	VGV Lançado (em milhares de reais)	% da Obra Executada
Santa Felicidade	Casas D'Itália	Campinas	65%	6.542	0%
Vila Florida	Casas D'Itália	Campinas	100%	11.786	69%
Cond.das Palmeiras	Casas D'Itália	São Paulo	73%	18.565	0%
Pateo das Alamedas	Casas D'Itália	Campinas	47%	16.315	0%
Gerberas	Villa Flora	Campinas	100%	6.463	20%
Amoreira	Villa Flora	Campinas	100%	4.981	13%
Gardenia	Villa Flora	Campinas	100%	6.691	0%
Ipês	Villa Flora	Campinas	100%	3.892	65%
Cond.Pitangueiras	Villa Flora	Campinas	100%	5.110	0%
Laranjeiras	Villa Flora	Campinas	100%	5.377	0%
Lume	Noblesse e Alto Padrão	Campinas	100%	14.884	58%
Vivaz	Noblesse e Alto Padrão	São Paulo	100%	83.766	41%
Florença-T.2	Plano 100	Rio de Janeiro	100%	13.667	94%
Bella Carolina	Plano 100	Rio de Janeiro	35%	20.863	80%
California T.5	Plano 100	São Paulo	100%	19.236	29%

Empreendimentos de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média

Em 31 de dezembro de 2005, possuíamos em carteira 19 empreendimentos em construção, situados na faixa de preço de R$200,1 mil até R$350 mil. Esses empreendimentos encontram-se localizados principalmente em São Paulo, Rio de Janeiro, Campinas e Porto Alegre. Segue abaixo tabela que mostra os empreendimentos acima referidos.

Empreendimentos	Linha	Localização	Participação da Rossi na Receita Bruta do empreendimento (%)	VGV Lançado (em milhares de reais)	% da Obra Executada
Home Land	Casas D'Itália	Campinas	45%	19.888	0%
Noth York	Casas D'Itália	Porto Alegre	56%	11.072	0%
Jardins de Londres	Casas D'Itália	Rio de Janeiro	100%	11.267	0%
Felicita	Noblesse e Alto Padrão	Campinas	100%	18.367	73%
L'Essence	Noblesse e Alto Padrão	Campinas	100%	27.496	80%
Reserva Petropolis	Noblesse e Alto Padrão	Porto Alegre	97%	51.381	7%
Villa Sollo	Noblesse e Alto Padrão	Rio de Janeiro	100%	6.623	55%
Sta.Cruz	Noblesse e Alto Padrão	São Paulo	69%	83.002	96%
Arquipelogoacores	Noblesse e Alto Padrão	São Paulo	100%	36.514	68%
Athmosfhere	Noblesse e Alto Padrão	São Paulo	70%	35.993	32%
Vivanti Ipiranga	Noblesse e Alto Padrão	São Paulo	100%	37.533	4%
Tuiuti	Noblesse e Alto Padrão	São Paulo	49%	149.238	22%
Olympia	Noblesse e Alto Padrão	São Paulo	100%	16.564	0%
Ilhas do Sul	Plano 100	Porto Alegre	100%	27.623	80%
Villa Albani	Plano 100	Rio de Janeiro	50%	10.704	65%
Residencial Gaia	Plano 100	Rio de Janeiro	100%	15.759	0%
Orizzonte	Residenciais com Serviços	Rio de Janeiro	58%	23.980	75%
Pantai Enseada	Residenciais com Serviços	São Paulo	100%	28.482	12%
Natura - Barra Bonita (Fase 1)	Residenciais com Serviços	Rio de Janeiro	100%	81.827	0%

Empreendimentos de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média-Alta

Em 31 de dezembro de 2005, possuíamos em carteira 5 empreendimentos em construção, situados na faixa de preço de R$350,1 mil até R$500 mil. Esses empreendimentos encontram-se localizados principalmente em São Paulo, Rio de Janeiro, Campinas e Porto Alegre. Segue abaixo tabela que mostra os empreendimentos acima referidos.

Empreendimentos	Linha	Localização	Participação da Rossi na Receita Bruta do empreendimento (%)	VGV Lançado (em milhares de reais)	% da Obra Executada
Terra Brasilis	Casas D'Itália	Campinas	100%	30.315	16%
Bosque do rio Branco	Noblesse e Alto Padrão	Porto Alegre	100%	44.672	12%
Landscape	Noblesse e Alto Padrão	São Paulo	100%	45.797	17%
Villa Natura	Noblesse e Alto Padrão	São Paulo	100%	93.083	99%
Parnaso Eco Residenza	Noblesse e Alto Padrão	Campinas	48%	16.385	0%

Empreendimentos de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Alta

Em 31 de dezembro de 2005, possuíamos em carteira 3 empreendimentos em construção, situados na faixa de preço acima de R$500,0 mil. Esses empreendimentos encontram-se localizados principalmente em São Paulo e Porto Alegre. Segue abaixo tabela que mostra os empreendimentos acima referidos.

Empreendimentos	Linha	Localização	Participação da Rossi na Receita Bruta do empreendimento (%)	VGV Lançado (em milhares de reais)	% da Obra Executada
Image	Noblesse e Alto Padrão	São Paulo	100%	34.169	20%
Giardino Paraiso	Noblesse e Alto Padrão	São Paulo	61%	92.790	6%
Eternity	Noblesse e Alto Padrão	São Paulo	52%	38.978	40%

Empreendimentos Comerciais

Em 31 de dezembro de 2005, possuíamos em carteira 3 empreendimentos comerciais em construção. Esses empreendimentos consistem em conjuntos de escritórios e prédios comerciais nas cidades de Campinas e Porto Alegre. Segue abaixo tabela que mostra os empreendimentos acima referidos.

Empreendimentos	Linha	Localização	Participação da Rossi na Receita Bruta do empreendimento (%)	VGV Lançado (em milhares de reais)	% da Obra Executada
Iguatemi	Comerciais	Porto Alegre	100%	60.340	97%
Praça Capital I	Comerciais	Campinas	70%	24.609	0%
Praça Capital II	Comerciais	Campinas	70%	22.725	0%

Prêmios

Nos últimos três anos, recebemos os seguintes prêmios:

Ano	Prêmio	Instituição
2005	Top de Marketing - Case "Orizzonte Self Living"	ADVB - Rio de Janeiro
2005	Master Imobiliário - Case "Orizzonte Self Living"	ADEMI
2005	Top Imobiliário Incorporadora e Construtora	Jornal O Estado de São Paulo / Embraesp
2005	Top de Marketing - Case "Pantai Enseada"	ADVB - São Paulo
2005	Prêmio Master Imobiliário - Case "Residencial Club Tuiuti"	Secovi / Fiabci
2004	2º Lugar do Ranking Nacional de Construção	Revista Tem Construção
2004	3º Lugar do Ranking Vertical Imobiliário de São Paulo	Revista Tem Construção
2004	Top de Marketing - Case "Condomínio Vila Florença"	ADVB - Rio de Janeiro
2004	Prêmio Folha de Qualidade Imobiliária - Categoria Construtora	Jornal Folha de São Paulo
2004	Prêmio Folha de Qualidade Imobiliária - Categoria Incorporadora	Jornal Folha de São Paulo
2004	Top Imobiliário - Categoria Construtora	Jornal O Estado de São Paulo / Embraesp
2004	Top Imobiliário - Categoria Incorporadora	Jornal O Estado de São Paulo / Embraesp
2003	Prêmio Master Imobiliário - Gestão Integrada - Cases Vila Real e Vila Florença	ADEMI - Rio de Janeiro
2003	Top de Marketing - Construção Civil - Case "Iguatemi Corporate"	ADVB - Rio Grande do Sul
2003	Top de Marketing - Marketing Promocional - Case "Iguatemi Corporate"	ADVB - Rio Grande do Sul
2003	Prêmio Folha de Qualidade Imobiliária - Categoria Incorporadora	Jornal Folha de São Paulo
2003	Prêmio Folha de Qualidade Imobiliária - Categoria Contrutora	Jornal Folha de São Paulo
2003	Top Imobiliário - Categoria Construtora	Jornal O Estado de São Paulo / Embraesp
2003	Top Imobiliário - Categoria Incorporadora	Jornal O Estado de São Paulo / Embraesp
2003	Top de Marketing - Case "Casas D´ Italia"	ADVB - São Paulo

Atividade de Incorporação

Incorporar significa, em termos gerais, desenvolver um projeto de empreendimento imobiliário, vender as unidades que serão construídas; e construí-lo com seus próprios meios, ou através da contratação de terceiros.

Temos mais de 25 anos de experiência nas atividades relacionadas à incorporação, o que nos permite controlar todas as etapas do processo de incorporação, o que inclui a identificação, avaliação e compra de terrenos, planejamento da incorporação, obtenção de licenças, alvarás e aprovações governamentais, desenho do projeto, comercialização e venda dos imóveis, construção do empreendimento e prestação de serviços antes, durante e após a venda aos clientes.

Dividimos a nossa atividade de incorporação em duas fases, pré-incorporação e incorporação propriamente dita.

Pré-Incorporação

A pré-incorporação envolve as seguintes etapas: (i) procura, avaliação e aquisição de terrenos; (ii) definição do tipo de empreendimento a ser realizado; (iii) realização de projeto preliminar da obra; e (iv) definição do financiamento para a realização da obra.

Desenvolvemos pesquisas contínuas com o público consumidor e às imobiliárias, a fim de captar as tendências do mercado, definindo as características de nossos lançamentos. O resultado dessas pesquisas está diretamente refletido na política de aquisições de áreas para a incorporação de novos empreendimentos. Dada a importância que o terreno tem para a caracterização de um empreendimento, nos valemos dos resultados de nossas pesquisas de mercado para selecionar as constantes ofertas de imóveis que recebemos, bem como para guiar a busca de terrenos para novas incorporações.

Ao identificarmos algum terreno que possa representar uma boa oportunidade de incorporação realizamos uma pesquisa de mercado para avaliar o potencial de demanda e tipo de produto mais adequado àquela região. Essa pesquisa consiste em analisar a demanda da área específica e suas características mercadológicas, tais como, renda da região, perfil de ocupação e oferta de produtos concorrentes. Concluída essa pesquisa, é elaborado estudo de viabilidade econômica, compreendendo um orçamento preliminar com previsão de custos, receitas e previsão de resultados do empreendimento. Esse estudo de viabilidade é fundamental para que a compra do terreno venha a se concretizar. Uma vez elaborados a pesquisa e o estudo acima referidos, o negócio é submetido ao nosso comitê de aquisição de terrenos, onde são discutidos os riscos do negócio e também os aspectos jurídicos da aquisição. Face às análises econômica e mercadológica apresentadas, cabe ao comitê de aquisição de terrenos a análise final da viabilidade do empreendimento.

Deliberada a continuidade do negócio, celebramos um contrato de opção de compra do terreno, mediante o pagamento de uma quantia em dinheiro ao proprietário. Por meio deste instrumento, adquirimos a opção de celebrar a escritura definitiva de compra e venda do terreno no momento em que julgarmos conveniente, ou até o término do prazo estabelecido no referido contrato de opção de compra do terreno. Em seguida, um estudo da situação jurídica do imóvel é realizado. Tal estudo consiste basicamente na verificação, em cartórios e órgãos públicos, da existência ou não de eventuais gravames em relação ao terreno ou restrições à realização do projeto. Não sendo constatada nenhuma restrição à realização do empreendimento, é celebrada a escritura definitiva de venda e compra do terreno no cartório de registro de imóveis. Com esse contrato, mediante o pagamento de uma quantia adicional em dinheiro ao vendedor do terreno, adquirimos a propriedade do imóvel sujeita, na maior parte dos casos, à condição de que todas as aprovações e licenças governamentais necessárias sejam devidamente obtidas. Somente após a obtenção destas licenças é efetuado o pagamento do saldo do preço de compra do imóvel. Com esta estrutura, buscamos evitar o risco de adquirir um terreno que não esteja apto a receber o empreendimento a que se destina. A compra do imóvel pode ser estruturada tanto como uma compra e venda propriamente dita ou uma permuta por imóveis. Nesse segundo caso, a fim de adquirir o imóvel, ao invés de um pagamento em dinheiro, efetuamos a transferência ao vendedor de algum imóvel que tenhamos no estoque ou acordamos a transferência futura de unidades do empreendimento que será construído no terreno.

Parcerias – Estruturas Envolvendo SPEs

Trabalhamos com as seguintes hipóteses para aquisição de áreas e financiamento do empreendimento: (i) recursos próprios; (ii) co-participação do proprietário do terreno no empreendimento; e (iii) busca de parceiros investidores. De acordo com este modelo de negócios, dependendo das circunstâncias e peculiaridades de cada empreendimento, podemos optar por desenvolver o empreendimento sozinhos ou nos associarmos com um ou mais parceiros, incluindo proprietários de terreno, fundos de investimento e incorporadoras e construtoras.

Nossas parcerias são geralmente estruturadas por meio de SPEs e consórcios constituídos com nossos parceiros, as quais nos proporcionam a possibilidade de maximizar as nossas atividades e resultados e deixando clara a participação de cada parceiro no respectivo empreendimento. Além disso, esse modelo de negócios nos permite contratar empréstimos e financiamento mais facilmente, pois segrega o nosso patrimônio do patrimônio da SPE, minimizando o risco ao financiador.

Os investimentos em nossas SPEs totalizaram R$2,1 milhões em 2003, R$1,9 milhões em 2004, e R$36,9 milhões em 2005. Em 31 de dezembro de 2005, 94 SPEs participavam de empreendimentos nossos, sendo 43 como proprietárias de terrenos e 51 participando do financiamento dos empreendimentos. Em alguns casos, vendemos participações societárias em nossas SPEs a parceiros. As vendas de parcipações em nossas SPEs totalizaram R$7,4 milhões em 2004, e R$4,1 milhões em 2005. Em 2003 não houve vendas ou aquisições de SPEs.

Em linha com nosso modelo de negócios, ao longo de 2005 estabelecemos algumas parcerias com nossos Acionistas Controladores, para aproveitar oportunidades de aquisição de terrenos para nossos empreendimentos, tendo em vista a disponibilidade de recursos de nossos Acionistas Controladores à epoca. Em 23 de dezembro de 2005, adquirimos de nossos Acionistas Controladores as SPEs Adquiridas, pelo valor de R$35,4 milhões, a ser pago até 30 de março de 2006, com parte dos recursos líquidos por nós auferidos na Oferta Pública. Tal operação foi realizada em termos e condições de mercado, atestados por avaliador independente (ver "*XIX. Operações com Partes Relacionadas – Aquisição de SPEs detidas pelos Acionistas Controladores*").

A fim de viabilizar as diferentes opções de parcerias, utilizamos normalmente três SPEs distintas, que são constituídas especificamente para cada empreendimento e se associam por meio de um contrato de consórcio ("Contrato de Consórcio") para o desenvolvimento do empreendimento. O nosso modelo de negócio, estruturado por meio de SPEs, apresenta duas vantagens distintas: (i) flexibilidade para acomodar novos parceiros aos nossos empreendimentos e (ii) limitação dos riscos de cada empreendimento à respectiva SPE. Uma das SPEs é responsável por contribuir para o empreendimento com o terreno ("Desenvolvedora"), a segunda é responsável por contribuir com o capital necessário para o empreendimento ("Investidora") e a terceira é responsável pela incorporação propriamente dita, incluindo a construção do empreendimento ("Incorporadora"). Além das participações que detemos nessas sociedades, costumamos ser parte diretamente do Contrato de Consórcio, na qualidade de gestora do empreendimento ("Gestora").

O Contrato de Consórcio estabelece de forma clara as obrigações de cada uma das SPEs (compromissos de aporte de recursos, insumos ou serviços), sem que exista qualquer solidariedade entre as consorciadas, bem como os direitos de participação de cada uma nas receitas do empreendimento. As decisões sobre as principais questões envolvendo o consórcio são tomadas por consenso entre as partes envolvidas, sendo executadas pela Gestora.

Nos empreendimentos em que atuamos sozinhos, detemos a totalidade do capital das três SPEs mencionadas acima, desempenhando todas as suas funções. Nos empreendimentos em que nos associamos com proprietários de terreno ou incorporadora a fim de ter acesso a determinado terreno, costumamos deter uma participação na Desenvolvedora, sendo o restante detido pelo parceiro. Nos casos em que nos associamos com algum investidor financeiro a fim de ter acesso aos recursos necessários ao desenvolvimento do empreendimento, costumamos dividir com este parceiro a participação na Investidora. Em alguns casos específicos, alguns investidores financeiros preferem deter uma participação na Desenvolvedora e não da Investidora. (ver *"XIX. Operações Com Partes Relacionadas"*).

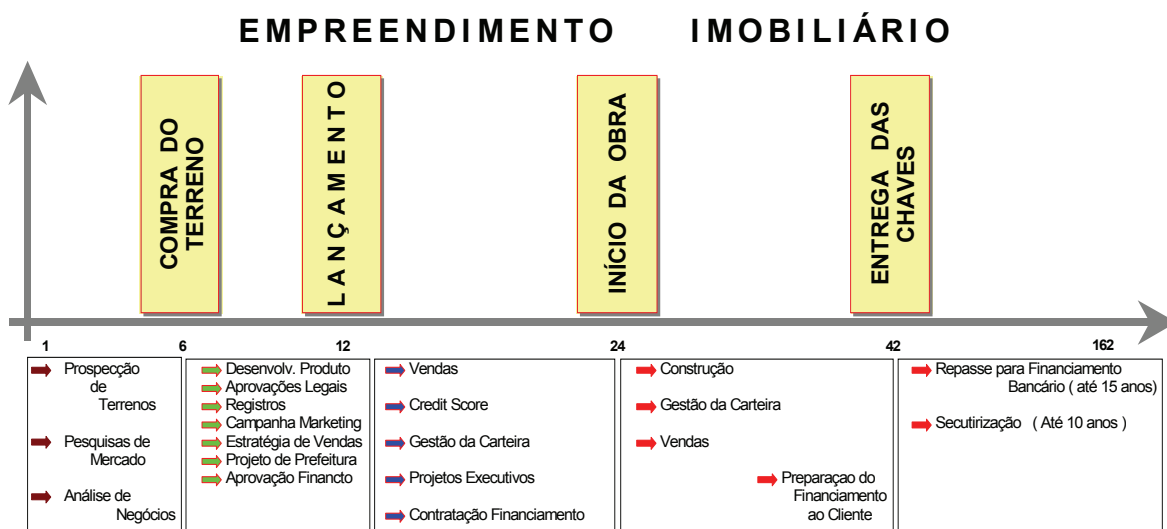
A participação destes parceiros nas SPEs é regulada por Acordos de Acionistas. A participação de cada acionista na SPE e a respectiva participação nos lucros é definida de acordo com o valor atribuído à contribuição deste acionista em relação à totalidade do investimento necessário para o empreendimento em questão.

Ao final do empreendimento, após a venda da totalidade das unidades construídas, a totalidade da receita líquida apurada é distribuída aos parceiros de acordo com as respectivas contribuições, sendo extintas as respectivas SPEs.

Incorporação Propriamente Dita

Depois de aprovada a aquisição do terreno e o desenvolvimento do empreendimento, tem início a incorporação. Nesta fase é realizado o projeto detalhado do empreendimento, com orçamento do custo total da obra, é elaborado o memorial de incorporação, obtêm-se as aprovações legais necessárias e, na maior parte dos casos, contrata-se o financiamento (ver Seção *"- Financiamentos"*).

A incorporação de um empreendimento imobiliário compreende três etapas: (i) lançamento; (ii) construção, incluindo, em geral, o financiamento da construção; e (iii) gestão da carteira de recebíveis durante a fase precedente à conclusão das obras e, no momento da entrega das chaves com a transferência da propriedade, repasse do saldo devedor dos clientes para financiamento bancário ou financiamento diretamente pela Companhia, mediante pagamento à vista pelo agente financiador do nosso cliente com a conseqüente transferência do imóvel ao agente financiador através alienação fiduciária. Nesse casos, é feita a securitização dos recebíveis.

O fluxograma abaixo demonstra as etapas do nosso processo de incorporação:

Os ciclos de incorporação variam em função do mercado consumidor ao qual o empreendimento se destina. Isso porque o prazo de construção é alterado de acordo com a capacidade financeira do público-alvo para amortizar cerca de pelo menos 35% a 40% do preço do imóvel visando que, na data de entrega das chaves, o saldo devedor do contrato não ultrapasse o valor máximo do financiamento que o banco oferece ao cliente, fixado ao redor de 65% do valor de avaliação do imóvel. De forma geral, a incorporação dos empreendimentos voltados para a classe média demanda tempo superior (de 18 a 36 meses) se comparada aos empreendimentos para classe baixa (de 12 a 24 meses).

Uma vez obtidas todas as aprovações necessárias, incluindo o registro da incorporação no registro de imóveis, a comercialização das unidades do empreendimento tem início. Nossos produtos são comercializados com o apoio de corretores de imobiliárias por nós contratados (ver a Seção *"- Vendas e Marketing"*). A remuneração dos corretores e da imobiliária consiste em uma comissão sobre o valor de venda do imóvel.

Para diminuir a necessidade de alocação de recursos financeiros próprios e minimizar o risco de comercialização, concentramos nossos esforços de venda na fase de lançamento do empreendimento e nos estágios iniciais da construção, vendendo aproximadamente 92% das unidades antes do final da construção.

Nos termos da legislação brasileira, é concedido ao incorporador um prazo de 180 dias (renovável por igual período) contado do registro da incorporação para cancelamento do empreendimento. Com base nessa legislação, se não conseguirmos vender uma parcela das unidades no período de 180 dias a contar do lançamento de um novo empreendimento, temos o direito de cancelar o empreendimento. Nos nossos empreendimentos tal parcela corresponde a 60% das unidades. Nesse caso, consideramos alterar o projeto ou vender o terreno, contudo, em qualquer caso, temos que devolver o valor pago por nossos clientes. Tal valor deve ser corrigido monetariamente com base no índice de inflação estabelecido no contrato de venda. No entanto, se a desistência da incorporação ocorrer neste prazo, os clientes não têm direito de receber quaisquer indenizações por perdas ou danos.

Vendas e Marketing

A gestão da venda dos nossos empreendimentos é conduzida por uma equipe própria, em regime de dedicação exclusiva, e a venda das unidades propriamente dita é realizada por prestadores de serviços terceirizados (grandes imobiliárias), através de corretores localizados nos *stands* de vendas dos diversos empreendimentos. As imobiliárias terceirizadas atuam, durante a fase de lançamento dos empreendimentos, em regime de exclusividade, em cada empreendimento, contratadas também através de nossa equipe de gestão de venda dos nossos empreendimentos. A venda de unidades remanescentes (prontas ou em fase de conclusão) é confiada a imobiliárias de menor porte, localizadas próximas aos respectivos empreendimentos, que atuam em regime de não-exclusividade.

As atividades de marketing também são conduzidas por uma equipe própria, além de prestadores de serviços terceirizados. Nossa estrutura de marketing e vendas é distribuída em nossas quatro regionais. O departamento de marketing e a agência de publicidade participam de reuniões periódicas onde se atualizam quanto ao processo de atendimento ao cliente, técnicas de marketing, estratégias de mercado, desenvolvimento de produtos, planejamento de marketing e campanhas publicitárias.

Os integrantes do departamento de *marketing* e os corretores de venda de imóveis terceirizados também participam de reuniões periódicas onde são atualizados no processo de atendimento ao cliente, em técnicas de *marketing*, estratégias de mercado, desenvolvimento de produtos, planejamento de *marketing* e campanhas publicitárias.

A maior parte das vendas dos imóveis é realizada pelas imobiliárias, que participam intensamente do desenvolvimento do empreendimento, nos trazendo sua sensibilidade de mercado e colocando seus corretores em contato com o empreendimento desde o início. Acreditamos que o fato de nossas atividades de corretagem serem terceirizadas nos traz os seguintes benefícios: (i) inexistência de custos fixos para manutenção de uma equipe de corretores, que são remunerados por uma comissão sobre as vendas geradas; e (ii) maior facilidade de vendas, em função do conhecimento do mercado local da equipe de corretores contratados por bairro/região. Acreditamos que não somos dependentes de nenhuma imobiliária em especial.

De modo geral, utilizamos o jornal como principal meio de publicidade de nossos empreendimentos, além de distribuir material publicitário, como folhetos, cartazes e anúncios nas regiões próximas aos nossos empreendimentos. Além disso, sempre que possível, afixamos nossa logomarca em algum local visível de nossos empreendimentos.

Editamos bimestralmente a revista "Noticias Rossi" onde veiculamos noticias sobre nossa Companhia, novos lançamentos, matérias de interesse geral e principalmente divulgação da evolução do cronograma de obras dos nossos empreendimentos.

Estratégia e Processo de Venda

As unidades habitacionais são vendidas para entrega futura, desde o lançamento do empreendimento, sendo nossa estratégia concentrar o esforço de vendas antes do início das obras, procedendo a análise do crédito dos clientes de acordo com o nosso sistema de *credit score*, que conta com entrevista pessoal e monitoramento cuidadoso dos pagamentos, de modo a minimizar os riscos financeiros do lançamento. Acreditamos que o nosso sistema de *credit score* é um dos melhores do mercado.

A contratação da venda do maior número possível de unidades ao lançar um novo empreendimento, concentrando nossos esforços de comercialização para tal empreendimento nas fases iniciais da construção é prática comum no Brasil e colabora para reduzir nossa exposição financeira. Temos sido bem-sucedidos nessa estratégia, em geral vendendo aproximadamente 92% das unidades antes de concluirmos a construção, nos últimos 3 anos. No passado, as vendas antecipadas e os pagamentos adiantados de parcelas nos proporcionaram atender parcela significativa das nossas necessidades de caixa para as nossas atividades de incorporação e construção imobiliária. Não podemos garantir que manteremos as mesmas taxas de vendas antecipadas e de pagamentos adiantados no futuro.

De acordo com a legislação brasileira, determinamos em nossa política que para construir um determinado empreendimento, pelo menos 60% das unidades estejam vendidas. Caso contrário, podemos desistir da incorporação dentro do prazo de 180 dias a contar do registro da incorporação. No caso de desistência da incorporação, devolvemos o dinheiro aos clientes que já haviam comprado suas unidades, atualizado monetariamente pelo mesmo índice de atualização do contrato. No entanto, os clientes não têm direito de receber eventuais indenizações por perdas e danos e o terreno volta para o nosso estoque de terrenos.

Antes do lançamento, realizamos uma apresentação do produto a todos os corretores através de uma convenção de corretores, com detalhamento da localização, características do empreendimento, serviços oferecidos, opção de plantas e forma de financiamento ao cliente.

Os nossos *stands* incluem um apartamento modelo, com seus acabamentos interiores, equipado com eletrodomésticos e mobiliado. O *stand* conta com nossa equipe comercial e de vendas e corretores externos que respondem a perguntas e convidam os clientes a visitarem o apartamento modelo. Nossa equipe comercial e de vendas e os corretores externos são treinados quanto ao perfil de clientes alvo, atendimento ao cliente, cronogramas de obras e diferentes planos disponíveis. Em todas as fases de nossos esforços de comercialização e venda, enfatizamos nosso compromisso com a entrega no prazo de apartamentos construídos com materiais de alta qualidade, fornecidos por fabricantes de renome. Também realizamos eventos promocionais especiais quando lançamos novos empreendimentos.

Durante a visita do cliente no *stand* de vendas, a imobiliária realiza o cadastro do visitante em nosso sistema e o cliente passa, a partir de então, a fazer parte da mala direta, recebendo periodicamente informações sobre novos empreendimentos na região. Tal cadastro possibilita também a pesquisa sobre adequação do produto à demanda. A imobiliária utiliza uma ficha sócio-econômica, preenchida pelo cliente no *stand*, para realizar o *credit score* e realiza também a verificação de restrições cadastrais.

Adotamos um sistema de vendas transparente, de forma a desenvolver um senso de confiança, parceria e lealdade com o cliente. A documentação de compra é padronizada de modo a permitir um processamento rápido, eficiente e conveniente ao comprador. Além disso, os contratos e toda a documentação pertinente são escritos em linguagem simples e acessível. Temos uma equipe responsável pela conferência de toda a documentação gerada pela imobiliária, verificando a capacidade de pagamento do cliente, restrições cadastrais e documentação acessória. Acreditamos que parte de nossa baixa taxa de inadimplência seja atribuída ao nosso sistema de vendas.

Pós-Venda

O atendimento a clientes responde por todas as ações dos programas de relacionamento com os nossos clientes, analisando e atendendo, na medida do possível, suas críticas, sugestões, reclamações, dúvidas e solicitações, solucionando o problema com eficiência e agilidade.

O programa de visita à obra proporciona aos clientes a oportunidade de acompanhar a evolução do seu imóvel e normalmente acontece no primeiro sábado de cada mês. O cliente recebe um convite para o café da manhã na obra, onde se reúne com os engenheiros responsáveis para tirar dúvidas e acompanhar de perto a qualidade dos materiais empregados na construção de sua futura residência. Acreditamos que tal programa é uma importante ferramenta para a venda de outras unidades, uma vez que proporciona a divulgação do nosso produto entre os conhecidos de nossos clientes, além de criar um vínculo entre o cliente e a Companhia que acaba por se transformar em propaganda para potenciais novos cliente. Publicamos um informativo "Em dia com a Obra" que é enviado aos clientes trimestralmente contendo informações do cronograma e fotos da obra. Os clientes também podem obter esses dados em nosso *website* na Internet (www.rossiresidencial.com.br).

Após a expedição do Habite-se, definimos os dias para serem agendadas as vistorias com os clientes, quando é realizado um evento de vistoria do apartamento. No dia da vistoria do imóvel, caso o cliente já tenha quitado a unidade, a entrega das chaves será realizada. Alternativamente, as chaves são entregues no momento do repasse do saldo devedor do cliente, com a assinatura do financiamento bancário ou alienação fiduciária de imóvel à Companhia. No momento da entrega, fornecemos ao comprador um manual do proprietário, com explicações sobre o funcionamento das instalações e o plano de manutenção preventiva de seu imóvel.

Atividade de Construção

Temos a preocupação constante com investimentos em tecnologia, incluindo a adoção de novas técnicas de construção que apresentam vantagens sobre as técnicas tradicionais. Utilizamos métodos rígidos de controle de qualidade, através de manuais de procedimento que descrevem minuciosamente cada tarefa de cada fase de construção do empreendimento. Esses manuais são observados por todos os trabalhadores das empreiteiras envolvidos nas obras. Da mesma forma, os adquirentes dos imóveis recebem, quando da entrega das chaves, um manual que especifica as garantias de cada serviço executado. Fazemos um acompanhamento permanente de problemas nos empreendimentos entregues, através de um departamento especializado, visando à tomada de medidas preventivas nos projetos em desenvolvimento.

Somos comprometidos com a entrega de nossos empreendimentos aos clientes no prazo previamente estipulado. De acordo com nossos contratos de venda, os clientes têm o direito de rescindir o contrato de venda, sem que incorram em multas, e de que lhes seja reembolsada uma parcela dos valores pagos, com correção monetária, na hipótese de atraso na entrega em prazo maior que 180 dias a contar da data programada (exceto em casos de força maior). No entanto, até a presente data, não tivemos nenhum atraso superior a 180 dias com relação a nossos empreendimentos.

A construção dos nossos imóveis é executada e supervisionada por nossa equipe de engenheiros, que coordenam as atividades dos sub-empreiteiros e dos fornecedores, submetendo seu serviço ao nosso rígido controle de qualidade, garantindo que o projeto esteja em conformidade com as regulamentações e códigos de zoneamento e construção, e assegurando que o projeto seja concluído dentro do prazo determinado.

Investimos continuamente no aprimoramento de sistemas de informações e softwares adequados a dar apoio ao planejamento e controle das obras, assim como aos processos administrativos. Nesse sentido, realizamos um investimento significativo na área de Tecnologia da Informação. A implantação do R/3 da SAP, concluída em 2002, teve como objetivo principal integrar as áreas de engenharia, controlando assim os projetos através de redes e cronogramas em tempo real. Com a implantação desse sistema, passou a ser possível administrar com maior precisão as tendências de cada projeto e de cada etapa. Ao diagnosticar desvios em relação ao cronograma físico ou ao orçamento financeiro, medidas corretivas são tomadas.

Desenvolvemos um sistema de gestão de empreendimentos, apoiado por um moderno programa de qualidade de construção, que nos permite o emprego de múltiplas tecnologias de construção. Tal programa nos proporciona a capacidade de implementar, consolidar e trabalhar com diferentes tecnologias nos vários canteiros de obras.

Regiões de Atuação

O mercado de atuação para os nossos produtos (ver *"- Produtos"*) concentra-se em grandes centros urbanos do País, em mais de 15 cidades, com foco nas Cidades de São Paulo, Campinas, Porto Alegre, Rio de Janeiro e Curitiba, cidades estas com mercado imobiliário em constante crescimento. Cada mercado geográfico de atuação é coordenado e dirigido por uma de nossas diretorias regionais.

Na região metropolitana de São Paulo, atuamos em diversas regiões, há mais de 25 anos, tendo lançado até 31 de dezembro de 2005, um total de 14.812 unidades. Na região de Campinas, atuamos há mais de uma década (com escritório regional próprio desde 1996). Nesse mercado, realizamos o lançamento de 4.601 unidades desde 1994. Em Porto Alegre, atuamos também há 15 anos (com nosso escritório regional desde 1999), tendo lançado 2.339 unidades desde 1993. No Rio de Janeiro, constituímos nossa filial no ano de 2000 e já lançamos 1.619 unidades. Lançamos, ainda, 4.706 unidades em outras cidades desde 1993.

Além das cidades citadas acima, também atuamos em Osasco, São Caetano do Sul, São José dos Campos, Jacareí, Santana de Parnaíba, Sorocaba e Guarujá através da nossa Regional de São Paulo; em Sumaré e Ribeirão Preto através de nossa Regional de Campinas; Curitiba, através da nossa Regional de Porto Alegre; e Niterói, através da nossa Regional Rio de Janeiro.

Acreditamos que para as empresas que desenvolvem atividades de incorporação, o conhecimento do mercado onde realizam empreendimentos é fator crítico de sucesso, já que as características econômicas e sociais do local onde está situado o terreno destinado à incorporação definem o potencial consumidor de tal produto, caracterizando, assim, o padrão da obra. Dessa forma, torna-se essencial que as empresas do setor possuam pessoal apto a identificar e a concretizar a aquisição dos terrenos pretendidos. Nesse sentido, acreditamos possuir profundo conhecimento sobre nosso mercado de atuação. Isto se deve ao fato de possuirmos profissionais altamente qualificados e com experiência no setor imobiliário. Além disso, as diretorias regionais possuem liberdade para a busca de novos empreendimentos e para a prospecção de novos terrenos a serem adquiridos, atuando de acordo com as peculiaridades e características de sua região, havendo, dessa maneira, um percentual maior de sucesso com a compra do terreno e o lançamento do empreendimento. Como forma de garantir o êxito dos nossos empreendimentos nas localidades onde atuamos por intermédio de nossas Diretorias regionais, formamos parcerias com as incorporadoras locais que são as responsáveis por nos auxiliar a transformar o nosso produto em um empreendimento viável em suas respectivas cidades de acordo com costumes locais e agregando o valor de sua marca.

Importante ressaltar que o setor de incorporação e construção de empreendimentos residenciais nas Cidades de São Paulo e Rio de Janeiro é extremamente pulverizado, não permitindo, dessa forma, que nenhuma incorporadora ou construtora detenha, individualmente, grande participação de mercado. Nas Cidades de Porto Alegre e Campinas, a pulverização é menos acentuada, nos possibilitando uma participação mais significativa no mercado.

Além da continuidade de investimentos em São Paulo, vislumbramos um grande potencial de crescimento de nossos negócios no Rio de Janeiro, Campinas e em Curitiba, considerando o sucesso de vendas que obtivemos em nossos últimos empreendimentos. Essa perspectiva também é justificada pelo potencial de regiões de tais Cidades ainda não totalmente exploradas.

Estamos analisando a expansão para outras regiões metropolitanas que apresentam características de incorporação imobiliária compatíveis com as nossas metas de rentabilidade, tendência de crescimento populacional e renda sólida, bem como disponibilidade de fornecedores e sub-empreiteiras capacitados para atender a nossos padrões de execução de obras e de qualidade. Poderemos promover essa expansão diretamente ou por intermédio de parcerias com incorporadoras imobiliárias locais bem-sucedidas, mas em todo caso, somente após a realização de ampla pesquisa sobre o novo mercado.

Bens e Serviços Necessários às Atividades de Incorporação e Construção

Os principais bens e serviços necessários às atividades de incorporação e construção podem ser divididos em cinco diferentes grupos: (i) terrenos; (ii) mão-de-obra; (iii) material de construção; (iv) marketing e vendas (ver seção "- Vendas e Marketing"); e (v) financiamento.

Terrenos

Realizamos meticulosas buscas por locais propícios a novos projetos. Consideramos que áreas em potencial devem estar localizadas no perímetro urbano ou bem próximas a ele, de forma que permitam fácil acesso às facilidades e à infra-estrutura local e devem também possuir topografia amena, que ofereça condições adequadas à implantação do empreendimento. Antes da compra de um terreno, realizamos pesquisas detalhadas visando seu público-alvo, por meio de análises de suas necessidades e preferências. Além da análise da documentação legal de cada terreno em vias de aquisição, a proposta de viabilidade do empreendimento é previamente submetida a uma análise financeira, para determinar se o projeto proposto para aquela área dará o retorno de capital e a margem de lucro esperados. Ademais, consideramos cuidadosamente as normas de uso e ocupação do solo relativas à região específica do imóvel, de forma a verificar se o projeto pretendido é compatível com delimitações legais aplicáveis àquela região. Ver seção *"– Pré- incorporação"*.

Adquirimos terrenos para futuros empreendimentos com pagamento em dinheiro, à vista ou parcelado, através de sistema de permuta ou um misto das duas alternativas anteriores. Na aquisição através do sistema de permuta, oferecemos aos vendedores do terreno certo número de unidades do empreendimento a ser construído, ou então uma porcentagem do faturamento a ser proporcionado pelo empreendimento ou, até mesmo, unidades existentes em estoque, correspondentes a outros empreendimentos. Dessa forma, reduzimos nossos investimentos à vista e aumentamos nossas taxas de retorno. Essa estratégia nos possibilitou ter acesso a um número maior de projetos ao mesmo tempo. Quando não temos êxito com essa estratégia, ou com o fim de obter melhores condições ou preços, também adquirimos terrenos à vista, sozinhos ou em parceria com outras incorporadoras e construtoras. Isso é mais freqüente quando o terreno fica situado em regiões onde há excesso de demanda.

Como preferimos utilizar caixa gerado por nossas operações ou conceder ao vendedor do terreno certo número de unidades a serem construídas no terreno, ou um percentual do produto da venda das unidades do empreendimento, em geral não incorremos em endividamento para comprar terrenos. Para fins de fluxo de caixa, priorizamos o lançamento de novos empreendimentos em terrenos que tenhamos comprado à vista. Pretendemos construir empreendimentos em todos os terrenos que adquirimos.

Mão-de-obra

Em nossa atividade de construção, mantemos em nosso quadro de empregados primordialmente profissionais de boa qualificação, tais como engenheiros, arquitetos, projetistas, mestres-de-obras, etc., mantendo na folha de pagamento somente um número reduzido de operários. Para a realização das nossas obras, contratamos empresas especializadas em fornecimento de serviços de empreitada, abrangendo usualmente o fornecimento de materiais e mão de obra. Existem no mercado diversas empresas que prestam essa espécie de serviço, podendo-se dizer que há uma pulverização em relação ao mercado de serviços de empreitada, o que nos possibilita optar dentre essas, por aquela que nos garanta a melhor relação valor/benefício.

Somos criteriosos na escolha e no acompanhamento dos pagamentos e recolhimentos de tributos devidos pelas empresas que nos prestam serviços desta natureza, em razão de sermos solidariamente responsáveis em relação a questões trabalhistas e previdenciárias, que eventualmente venham a ser levantadas por empregados de terceiros contratados.

Promovemos ainda cursos para a qualificação de nossos empregados e dos empregados das empresas que contratamos para prestar serviços de construção civil, pois acreditamos que com a realização de tais cursos conseguimos otimizar a produção e minimizar a possibilidade de quaisquer tipos de acidentes em nossos empreendimentos.

Material de construção

O fornecimento de material de construção que necessitamos abrange uma variedade extremamente grande de insumos, sem que nenhum deles represente, isoladamente, parcela significativa do custo total da obra. Há um grande número de empresas no mercado aptas a nos fornecer material de construção, o que nos permite não depender de nenhum fornecedor específico. Apesar da abundância de potenciais fornecedores, buscamos otimizar nossos custos, optamos por manter relação de parceria com determinados fornecedores. Nesse sentido, mantemos contratos com grandes fornecedores e fabricantes de material de construção de alta qualidade. Temos um bom relacionamento com os nossos fornecedores e nos últimos anos não experimentamos quaisquer atrasos significativos de obras devido a escassez de materiais. Não mantemos estoques significativos de materiais de construção.

Por sermos grandes consumidores dos materiais de construção necessários à realização de um empreendimento imobiliário, temos a vantagem de comprar tais materiais em grandes quantidades, o que nos permite otimizar os custos de produção de cada empreendimento e a diminuir o custo global incorrido em tais matérias-primas.

Embora as matérias-primas em sua totalidade representem em média, nos últimos três anos, 40% do nosso custo total, nenhuma das matérias-primas isoladamente tem participação significativa nos nossos custos totais. Dessa forma, a flutuação do preço de qualquer material isolado não causa efeito relevante nos nossos resultados.

Nos últimos três exercícios, algumas das principais matérias-primas tiveram aumentos significativos muito acima da inflação, sendo que o índice que mede a variação de custo de construção na Cidade de São Paulo, o índice Sinduscon, alcançou a variação acumulada no período de 26%, puxando o crescimento do custo da construção civil. Dentre as principais matérias-primas, o aço apresentou aumento de 55%, o cobre 37%, o ferro 57%, os azulejos decorados 51%, o caixilho de ferro 41% e elevadores 55% em percentuais acumulados nos últimos três exercícios. Durante os últimos anos trabalhamos no desenvolvimento e utilização de novas técnicas de construção, bem como em seu processo e na utilização de materiais alternativos com intuito de reduzir o crescimento dos principais custos, com resultados satisfatórios.

Utilizamos como parte de nossa estratégia de marketing o fato de utilizarmos marcas de qualidade reconhecida e especificações rigorosas na seleção de nossos fornecedores. Em alguns casos, participamos do desenvolvimento de produtos e materiais de construção em associação com o respectivo fornecedor. Esse rígido controle de qualidade garante que os materiais estejam de acordo com as especificações exigidas antes de sua instalação, de modo a minimizar os custos de futuros reparos. Temos especificações rigorosas quanto à escolha dos nossos fornecedores, baseadas não somente na qualidade e preço dos produtos, mas também na reputação e situação financeira dos fornecedores. Além disso, mantemos rígidos controles de qualidade de forma a assegurar que os materiais atendam às especificações antes da sua instalação, minimizando custos de reexecução e garantia.

Periodicamente avaliamos nossos fornecedores com base em notas atribuídas por nossos empregados e em relatórios elaborados pelo nosso departamento de atendimento ao cliente, que resumem as avaliações e as reclamações de nossos clientes. Caso haja problemas, geralmente substituímos o fornecedor ou trabalhamos junto a ele para solucionar os problemas que tenham ocorrido em obras anteriores, evitando repeti-los.

Financiamento

Tradicionalmente, nossos empreendimentos são financiados com recursos de bancos privados ou com recursos próprios.

Financiamento de repasse de recursos do SFH por Bancos Privados. No financiamento de bancos privados, os bancos normalmente financiam um percentual do custo da obra, mediante repasse de recursos do SFH, realizando desembolsos na mesma proporção da obra executada.

Financiamento com Recursos Próprios. Os recursos próprios utilizados em nossos empreendimentos decorrem de nossa atividade fim, especialmente da venda de unidades de outros empreendimentos.

Outras Formas de Financiamento. Desenvolvemos ainda alternativas de financiamento através de parcerias com investidores institucionais, dentre outras. (Para maiores detalhes sobre a regulamentação de financiamento imobiliário (ver Seção *"XV. Visão Geral do Setor"*).

Financiamento a Clientes. Costumamos financiar a venda das unidades em nossos empreendimentos aos nossos clientes até o momento da entrega das chaves, corrigidos pelo INCC, referenciado nas variações do custo de construção, e respectiva transferência da propriedade do imóvel ao cliente. Após esse momento, o saldo devedor do cliente é normalmente repassado a uma instituição financeira ou cedido para uma Sociedade Securitizadora, como parte de uma operação de emissão de CRI, e o cliente passa a financiar o imóvel com correção pelo IGP-M, mais 12% ao ano.

Clientes

O mercado consumidor de incorporações é extremamente pulverizado. A compra de um imóvel não é atividade corriqueira e, muitas vezes, o indivíduo compra apenas um imóvel ao longo de sua vida.

Gestão da Carteira de Contratos e Inadimplência

A equipe de gestão de contratos atende, recebe e acompanha os clientes, a partir do momento da assinatura do contrato até o momento da quitação de tal contrato. Essa equipe também atua junto ao cliente durante o período de obra nas antecipações de pagamento das parcelas mensais e saldo devedor. O acompanhamento de todos os pagamentos é monitorado por um rígido procedimento de cobrança, que a partir do quinto dia de atraso inicia diversas ações ativas de recuperação da carteira.

O foco principal é a recuperação da carteira, buscando solucionar o problema do cliente, dentro dos nossos parâmetros. Para isso, procuramos negociar com o cliente o atraso devido, podendo até mesmo trocar a unidade durante a sua construção.

Acreditamos que as principais causas da inadimplência são o desemprego e a conseqüente perda do poder aquisitivo, juntamente com altas taxas de juros. A situação de inadimplência dos nossos clientes pode ser dividida em dois momentos distintos da Companhia, quais sejam: (i) financiamentos concedidos até 2000, e (ii) financiamentos concedidos a partir de 2000. Na primeira hipótese, em que a mantínhamos o financiamento direto ao cliente até a quitação da última parcela, o nível de inadimplência era mais alto, variando entre 5% e 7%. No modelo atual de financiamento, entretanto, em que o cliente se desvincula da Companhia no momento da entrega das chaves, obtendo financiamento diretamente com um banco, os índices de inadimplência têm se mostrado sensivelmente mais baixos, e, em 31 de dezembro de 2005, estavam abaixo de 3% (considerando-se as parcelas não pagas a partir de 90 dias). Acreditamos que tal taxa está abaixo da média do mercado, sendo resultado de criteriosa política de *credit score* e acompanhamento do desempenho de pagamento de nossos clientes, visando a continuidade da queda dos níveis de inadimplência. Atualmente, somos referência de mercado com relação à política de *credit score*, o que beneficia a qualidade dos recebíveis ligados aos nossos empreendimentos.

Tecnologia da Informação

Entendemos que a utilização de sistemas de última geração é essencial para o gerenciamento e competitividade de nossas atividades e redução de custos operacionais. Com esse enfoque, desenvolvemos a área de tecnologia da informação com o objetivo de implementar sistemas com base sólida de informação e garantir a sua correta utilização. Dentre os principais objetivos da equipe de tecnologia da informação destacam-se: (i) implementar novos processos para ganhar agilidade, identificar oportunidades e reduzir custos; (ii) implementar funcionalidades do software de gerenciamento de relacionamento com clientes; (iii) implementar a documentação de processos e procedimentos; e (iv) aprimorar conhecimentos funcionais e técnicos para responder às nossas necessidades.

Concorrência

Concorrência Local

O mercado imobiliário no Brasil, tanto nas atividades de incorporação como nas de construção, é extremamente pulverizado, onde acreditamos que nenhum participante detenha mais de 1% do mercado nacional. A concorrência é mais intensa na região metropolitana de São Paulo e Rio de Janeiro, onde possuímos destacada participação. A maioria dos concorrentes opera principalmente nos segmentos voltados para a classe média-alta, seja em condomínios residenciais, em complexos de escritórios ou em outros empreendimentos de uso comercial.

No mercado de São Paulo, nossos principais concorrentes são Cyrela Brazil Realty, Gafisa, Company e Brascan. No mercado do Rio de Janeiro, os principais concorrentes são Cyrela-RJZ, Gafisa, Brascan, Servenco, João Fortes, Bulhões de Carvalho da Fonseca e Agenco. Em Campinas, os principais concorrentes são Concima e Lix da Cunha e em Porto Alegre, Goldsztein e Bortoncello.

Apesar da característica da concorrência altamente pulverizada do mercado de incorporações imobiliárias, detemos significativa participação nos principais mercados brasileiros – São Paulo e Rio de Janeiro -, em termos de quantidade de habitações, conforme apresentado nas tabelas a seguir:

Área Metropolitana de São Paulo

	MERCADO TOTAL		ROSSI		PARTICIPAÇÃO DA ROSSI	
Ano	**Novas Incorporações Residenciais (Qtde. Projetos)**	**Novas Incorporações Residenciais (Qtde. Unidades)**	**Novas Incorporações Residenciais (Qtde. Projetos)**	**Novas Incorporações Residenciais (Qtde. Unidades)**	**Sobre a Quantidade de Projetos**	**Sobre a Quantidade de Habitações**
1.994	456	30.572	8	1.624	1,8%	5,3%
1.995	497	33.871	4	812	0,8%	2,4%
1.996	479	54.936	13	2.392	2,7%	4,4%
1.997	451	63.410	8	1.932	1,8%	3,0%
1.996	335	28.600	7	954	2,1%	3,3%
1.999	319	32.946	6	998	2,5%	3,0%
2.000	446	37.963	12	1.763	2,7%	4,6%
2.001	421	32.746	4	355	1,0%	1,1%
2.002	476	31.545	9	738	1,9%	2,3%
2.003	533	34.936	5	644	0,9%	2,4%
2.004	479	27.143	9	1.263	1,9%	4,7%

Fonte: EMBRAESP

Área Metropolitana do Rio de Janeiro

Ano	MERCADO TOTAL Novas Incorporações Residenciais (Qtde. Projetos)	MERCADO TOTAL Novas Incorporações Residenciais (Qtde. Unidades)	ROSSI Novas Incorporações Residenciais (Qtde. Projetos)	ROSSI Novas Incorporações Residenciais (Qtde. Unidades)	PARTICIPAÇÃO DA ROSSI Sobre a Quantidade de Projetos	PARTICIPAÇÃO DA ROSSI Sobre a Quantidade de Habitações
2.001	42	3.656	1	96	2,4%	2,6%
2.002	56	4.517	3	552	5,4%	12,2%
2.003	113	8.287	3	320	2,7%	3,9%
2.004	91	7.162	5	424	5,5%	5,9%

Fonte: ADEMI.

Concorrência Internacional

A dinâmica e as práticas locais (aliadas aos entraves burocráticos e às dificuldades para compra de terrenos), são barreiras à entrada de concorrentes estrangeiros. No entanto, caso haja queda das taxas de juros praticadas no Brasil, outras companhias, inclusive estrangeiras, diretamente ou por meio de alianças com parceiros locais, poderão ingressar no mercado de construção civil brasileiro nos próximos anos, visto se tratar de negócio que pode oferecer retorno ainda mais atraente.

Propriedade Intelectual

Somos titulares no Brasil de várias marcas que são importantes para a condução das nossas atividades. Consideramos que as nossas marcas mais valiosas registradas no INPI são: "Rossi", "America Properties" e "Villa Flora".

Contratos Relevantes

Além dos contratos indicados a seguir, não há outros contratos relevantes celebrados pela Companhia não diretamente relacionados com suas atividades operacionais.

Contratos Operacionais

As atividades de incorporação e construção civil que exercemos são caracterizadas por intensa pulverização dos fornecedores dos insumos necessários às nossas atividades, de forma que, atualmente, não temos contratos operacionais que individualmente possam ser considerados relevantes e que, em caso de renegociação ou rescisão de qualquer deles, nossa situação financeira, operacional e patrimonial possa ser afetada de forma relevante. (ver *"XIX. Operações com Partes Relacionadas" e "Atividade de Incorporação" nesta seção*).

Contratos Financeiros

Em razão da velocidade de nossas vendas, conseguimos financiar boa parte de nossas atividades, em especial a construção dos empreendimentos, com o produto da venda dos nossos imóveis, o que diminui nossa dependência de recursos de terceiros. Nesse sentido, não há concentração de nossos contratos de financiamentos, não havendo dependência de contratos de financiamento relevantes para o desempenho das atividades da Companhia.

A tabela abaixo apresenta as principais características de nossos contratos financeiros.

BANCO	MODALIDADE	INÍCIO	VENCTO	INDEXADOR	TAXA DE JUROS	SALDOS EM R$ em 31 de dezembro de 2005
Unibanco	Crédito Imobiliário	04/06/04	04/01/06	TR	12,00%	4.837.759
Unibanco	Crédito Imobiliário	11/06/04	11/01/06	TR	12,00%	3.229.717
Santander	Crédito Imobiliário	15/12/03	15/01/06	TR	12,00%	1.593.648
Unibanco	Crédito Imobiliário	14/01/05	14/02/06	TR	12,00%	4.626.478
Santander	Crédito Imobiliário	15/12/03	15/02/06	TR	12,00%	549.184
Brazilian Mortgages	Crédito Imobiliário	25/11/04	15/02/06	TR	14,00%	4.249.189
Bradesco	Crédito Imobiliário	13/05/05	13/03/06	TR	12,00%	2.920.696
Bradesco	Crédito Imobiliário	16/11/04	16/05/06	TR	12,00%	5.098.076
HSBC	Crédito Imobiliário	18/11/04	13/07/06	TR	12,00%	3.918.938
HSBC	Crédito Imobiliário	08/03/05	14/07/06	TR	12,00%	2.339.606
Bradesco	Crédito Imobiliário	04/07/05	04/08/06	TR	12,00%	1.528.220
Bradesco	Crédito Imobiliário	27/01/04	27/09/06	TR	12,00%	3.811.893
Bradesco	Crédito Imobiliário	27/01/04	27/09/06	TR	18,00%	10.634.858
HSBC	Crédito Imobiliário	18/11/04	13/10/06	TR	12,00%	5.131.203
Sudameris	Crédito Imobiliário	28/11/03	04/11/06	TR	12,00%	14.252.271
Santander	Crédito Imobiliário	10/03/05	10/11/06	TR	12,00%	4.586.704
HSBC	Crédito Imobiliário	01/12/03	14/11/06	TR	13,62%	4.208.360
Bankboston	Crédito Imobiliário	30/06/04	01/12/06	TR	12,00%	2.350.970
Unibanco	Crédito Imobiliário	09/06/05	09/12/06	TR	12,00%	4.433.045
Santander	Crédito Imobiliário	10/03/05	10/12/06	TR	12,00%	4.847.729
Bradesco	Crédito Imobiliário	04/07/05	04/01/07	TR	12,00%	1.427.326
Brazilian Mortgages	Crédito Imobiliário	27/05/05	27/02/07	TR	14,00%	2.544.639
Unibanco	Crédito Imobiliário	08/09/05	08/04/07	TR	12,00%	6.790.453
HSBC	Crédito Imobiliário	08/03/05	14/05/07	TR	12,00%	7.238.261
HSBC	Crédito Imobiliário	08/03/05	14/11/07	TR	12,00%	1.738.338
HSBC	Crédito Imobiliário	02/02/05	17/02/08	TR	12,00%	492.143
						109.379.704
Bradesco	Conta Garantida	11/08/05	07/02/06	CDI	6,16%	5.342.912
ABC Brasil	Capital de Giro	06/05/05	02/05/06	CDI	4,90%	10.202.944
ABC Brasil	Capital de Giro	17/09/04	10/08/06	CDI	4,90%	8.609.568
ABC Brasil	Capital de Giro	11/09/03	11/09/06	CDI	4,90%	3.727.590
Brascan	Capital de Giro	19/08/04	15/08/07	CDI	5,53%	3.317.992
						31.201.006
TOTAL GERAL DO ENDIVIDAMENTO						**140.580.710**

Empregados

O quadro abaixo mostra o nosso número de empregados em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005.

Quadro de Empregados
Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de

	2003	2004	2005
Administração Matriz	67	65	65
Administração Regional São Paulo	21	20	33
Administração Regional Campinas	28	29	20
Administração Regional Porto Alegre	20	20	14
Administração Regional Rio de Janeiro	11	16	20
Obras	332	454	416
Total da Companhia	**479**	**604**	**568**

Nos últimos dois anos, apresentamos taxa de rotatividade mensal de empregados de 0,5%, que, segundo acreditamos, é mais baixa que a maior parte de nossos competidores e resulta em economias significativas de custos de recrutamento, treinamento e demissão.

Procuramos manter o número mínimo possível de operários próprios, contando principalmente com pessoal especializado e alguns empregados fixos para as obras, que totalizavam 248 empregados em 31 de dezembro de 2005. Terceirizamos, portanto, grande parte da mão-de-obra utilizada em nossos canteiros de obra, que é contratada diretamente pelas empreiteiras contratadas por nós, cabendo-nos a responsabilidade pela sua supervisão. O nosso departamento de construção conta, atualmente, com 34 engenheiros.

Tendo em vista que contratamos empresas de fornecimento de mão-de-obra, todos os operários terceirizados envolvidos na construção também são treinados por nós antes do início das tarefas para as quais foram contratados. Existe uma supervisão permanente, pelos nossos engenheiros residentes nas obras, das tarefas realizadas por esses operários terceirizados. De acordo com a jurisprudência predominante, somos solidariamente responsáveis em relação a questões trabalhistas e previdenciárias que eventualmente venham a ser levantadas por empregados de terceiros contratados.

Sindicatos e Acordo Coletivo de Trabalho

Os nossos empregados são representados principalmente por cinco sindicatos: o Sindicato da Indústria dos Trabalhadores da Construção Civil do Estado de São Paulo, o Sindicato dos Engenheiros do Estado de São Paulo, o Sindicato da Indústria de Construção Civil no Estado do Rio Grande do Sul, o Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio de Janeiro e o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção e do Mobiliário de Campinas e Região. Embora nem todos os nossos empregados sejam afiliados aos sindicatos, por lei todos gozam dos benefícios previstos nos instrumentos de acordos coletivos de trabalho, devido ao disposto na legislação trabalhista.

Acreditamos ter bom relacionamento com nossos empregados e sindicatos, não tendo havido greves ou qualquer paralisação significativa em nossas atividades nos últimos 3 anos.

Em 2005, os sindicatos patronal e dos empregados negociaram acordos coletivos, que, entre outros direitos, concederam reajustes salariais sobre os salários vigentes em 2004. Tais reajustes foram de 8,12% no Estado de São Paulo, 8,0% no Estado do Rio de Janeiro e 7,5% no Estado do Rio Grande do Sul.

Plano de Participação nos Resultados e Outros Benefícios

Desde 1997, implantamos um plano de participação nos resultados para todos os empregados, tendo como meta o estímulo da performance individual e comprometimento com as metas empresariais. No ano de 2005, pagamos aos nossos empregados aproximadamente R$173 mil, a título de Participação nos Resultados.

Para auxiliar na motivação e possibilitar o aprimoramento dos funcionários, mantemos, além de um programa contínuo de treinamentos internos, também uma política de apoio educacional, mediante reembolso de mensalidades escolares (graduação e pós-graduação). No ano de 2005, desembolsamos o valor aproximado de R$71 mil para esse programa.

Saúde e Segurança Ocupacional

Cada Município possui um Código de Obras e Edificações próprio, que rege os procedimentos administrativos e executivos, bem como estabelece normas gerais e específicas a serem seguidas no planejamento, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações em imóveis em cada localidade, além de prever as sanções e multas aplicáveis no caso de descumprimento dessas normas. Observamos as normas quanto à prevenção de acidentes do trabalho e acreditamos que nossos investimentos nessa área, os programas freqüentes de treinamento dos nossos empregados e dos empregados das empreiteiras que contratamos e os critérios rígidos que exigimos que sejam seguidos pelas empreiteiras que contratamos nos garantiu um baixo índice de acidentes de trabalho.

Aspectos Ambientais

As atividades que exercemos, na área de construção civil, estão sujeitas a um conjunto de leis, decretos, regulamentos e resoluções federais, estaduais e municipais relativas à proteção do meio ambiente. Ver Seção *"XV. Visão Geral do Setor – Legislação Ambiental"*.

Como parte da nossa política de observância dessa legislação, ao adquirirmos o terreno onde pretendemos desenvolver um empreendimento, consideramos previamente todos os aspectos ambientais envolvidos, em especial aqueles referentes à existência de mananciais, árvores e vegetação no local, bem como aspectos específicos envolvendo áreas de preservação.

Em conseqüência, quando da aprovação do projeto, os aspectos ambientais já foram devidamente considerados, fazendo com que o projeto contemple solução legal para eventual questão ambiental.

Para evitar o risco de adquirir um terreno e posteriormente não ser capaz de desenvolver um empreendimento por questões relacionadas ao meio ambiente, temos como política condicionar a aquisição dos terrenos à obtenção das licenças e autorizações das autoridades públicas necessárias. Na presente data, não há qualquer processo judicial ou administrativo de natureza ambiental relevante contra nós.

Política Institucional Ambiental e Medidas de Controle Ambiental

Nossa política institucional ambiental tem por missão atender às necessidades ambientais, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da população. Nesse sentido, os nossos projetos visam a contemplar as seguintes diretrizes: (i) uso racional e o desenvolvimento sustentado dos recursos envolvidos nos empreendimentos; (ii) conservação, proteção e recuperação do meio ambiente; (iii) a viabilidade técnica, econômico-financeira, ambiental e social; e (iv) atendimento à legislação ambiental.

Ação Social

Nosso empreendimento Villa Flora, em Sumaré, no Estado de São Paulo, é um exemplo de nossa atuação e nosso investimento no campo social e ambiental. Através de uma parceria com a Universidade de Campinas – UNICAMP e com a ONG Girasonhos, estamos ajudando no desenvolvimento do sentimento de comunidade neste bairro planejado, focando em preservação do meio-ambiente (preservação ambiental e reflorestamento de parque, 30% a mais de área verde do que a exigência legal) e vida em comunidade. Acreditamos que esse tipo de parceria agrega valor ao nosso produto, por oferecer dignidade, respeito e melhores condições de vida para os moradores através de um trabalho de desenvolvimento comunitário e de valores humanos.

Ativo Imobilizado

Em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005 nosso ativo imobilizado totalizava R$1,2 milhões, R$1,5 milhões e R$1,8 milhões, respectivamente, e estava representado principalmente por equipamentos de processamento de dados, por máquinas e equipamentos para construção, móveis e utensílios e instalações. Em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005, o total de imobilizado representava, respectivamente, 0,2%, 0,3% e 0,2% do total de ativos, refletindo o fato de que no curso normal de nossas atividades não costumamos fazer investimentos relevantes em ativos imobilizados.

Os nossos principais imóveis consistem em terrenos e unidades habitacionais em estoque (não vendidas), e estão contabilizados em nosso ativo circulante. Em 31 de dezembro de 2005, éramos proprietários de 41 terrenos e, aproximadamente, 185 unidades habitacionais concluídas em estoque. Nossa sede e nossas unidades regionais estão instaladas em imóveis alugados.

Seguros

Nossa política de seguros procura maximizar as coberturas com adequado custo de prêmio, além de cumprir a legislação.

Responsabilidade Civil. Possuímos apólice de seguro contra responsabilidade civil que abrange os riscos por danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros, decorrentes da execução de obras, instalações e montagens no local objeto do seguro. Face ao confinamento dos canteiros das obras, entendemos como adequados os seguros contratados para a cobertura de riscos de engenharia e danos materiais a terceiros.

Dano Físico do Imóvel. Mantemos apólice de seguro contra danos físicos do imóvel sujeito a financiamento enquanto em construção. Tal seguro abrange cobertura para avarias, perdas e danos materiais decorrentes de acidentes de origem súbita e imprevista ao empreendimento.

Seguro contra Incêndio. Mantemos apólice de seguro contra riscos de incêndio, raio, explosão e danos elétricos, incluindo danos a móveis, máquinas e utensílios. É coberto por tal apólice o conteúdo dos estabelecimentos administrativos (sede e escritórios) e de depósitos por nós utilizados. Os imóveis utilizados possuem seguros corporativos, adequados a cada situação peculiar.

Seguro Término de Obras. Temos seguro contra indenizações decorrentes da não entrega da obra aos promitentes compradores em valores adequados às obrigações assumidas com os terceiros envolvidos.

Outros Aspectos Relativos a Seguro. Não mantemos cobertura de seguro relativa a risco de interrupção das atividades porque não acreditamos que os elevados prêmios dessa modalidade de seguro se justifiquem em virtude do baixo risco de ocorrerem interrupções de larga escala. Na hipótese de ocorrência de sinistro, entendemos ser adequada a cobertura de seus ativos e de danos causados a terceiros, tornando viável a continuidade de seus negócios.

Contingências Judiciais

Somos parte em diversos processos judiciais e administrativos, seja na esfera cível, tributária ou trabalhista, no curso normal de nossos negócios. Em 31 de dezembro de 2005, as questões cíveis representavam R$3,3 milhões e as questões trabalhistas representavam R$3,1 milhões, sendo que nossas provisões constituídas com base em expectativas de nossos assessores jurídicos totalizavam aproximadamente R$1,0 milhão. Acreditamos que nossas provisões para processos judiciais e administrativos são suficientes para atender prováveis prejuízos. Não acreditamos que qualquer ação judicial ou processo administrativo individual pendente, se decidido de maneira desfavorável, causaria efeito adverso relevante sobre nossa situação financeira ou resultados operacionais. Não acreditamos que qualquer decisão contrária afetaria de maneira relevante nossas atividades e imagem corporativa.

Nossa política de provisionamento é orientada pelos advogados que nos representam. No caso das ações cíveis e trabalhistas, se a obtenção de sentença desfavorável não é considerada provável, os valores envolvidos não estão provisionados em nossas demonstrações financeiras. Caso tais sentenças venham a nos condenar, cabe ressaltar que não haverá impacto imediato no fluxo de caixa, uma vez que as mesmas serão devidas ao longo do tempo, na medida em que as sentenças forem proferidas.

Questões Fiscais

No âmbito tributário, em 31 de dezembro de 2005, éramos parte em 12 demandas judiciais. Seis delas versam sobre a exigibilidade de PIS e COFINS e uma trata da compensação de créditos com débitos próprios do imposto de renda. Descrevemos a seguir as nossas principais demandas judiciais na área fiscal:

PIS e COFINS sobre as receitas auferidas com a venda de bens imóveis próprios

Assim como a maioria das empresas de nosso segmento, discutimos judicialmente a exigência do PIS e da COFINS sobre as receitas que auferimos com a venda de imóveis próprios. Segundo nossos advogados , a perspectiva de perda nessas ações judiciais é provável. A integralidade dos valores envolvidos, correspondente a R$17,8 milhões, está provisionada e depositada em juízo.

Lei nº 9.718/98 - Alterações na sistemática de tributação do PIS e da COFINS

Ingressamos com Mandados de Segurança para questionar a sistemática de tributação instituída pela Lei n.º 9.718/98, que ampliou a base de cálculo do PIS e da COFINS e aumentou a alíquota dessa última em 1%. Parte do valor questionado, correspondente a R$1,4 milhões, encontra-se depositado judicialmente. O restante, que corresponde a aproximadamente R$6,4 milhões, não foi depositado face a obtenção de liminar que mantém suspensa sua exigibilidade. A totalidade desses valores encontra-se provisionada.

A discussão da ampliação da base de cálculo, segundo nossos advogados, representa uma perda remota em razão do que decidiu o Plenário do Supremo Tribunal Federal no julgamento dos Recursos Extraordinários nºs 346.084, 357.950, 358.273 e 390840.

Compensação de débitos com créditos próprios do Imposto de Renda

Amparados pela legislação em vigor, utilizamos créditos próprios de Imposto de Renda para quitar, via compensação, débitos desse mesmo imposto no período-base 1990. Os aludidos débitos (R$3,5 milhoes - principal, juros e multa, atualizado até 31 de dezembro de 2005) são atualmente exigidos por meio de Execução Fiscal. Entendendo que as compensações efetuadas não foram observadas pelas Autoridades Administrativas, estamos nos defendendo dessa cobrança em Juízo e, paralelamente, requerendo a análise e validação administrativa das compensações efetuadas. Deixamos de constituir a provisão em virtude de entendermos que em caso de perda, o crédito cuja compensação terá sido impugnada, poderá ser aproveitado para compensação com outros impostos.

Questões Trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2005, éramos ré em 126 processos trabalhistas instaurados em Porto Alegre, 171 em Campinas, 4 em Ribeirão Preto, 221 na Grande São Paulo e 30 na Cidade do Rio de Janeiro, sendo o valor total pleiteado nesses processos de aproximadamente R$9,0 milhões. Desse número total de processos trabalhistas, 502 foram movidos por empregados de sociedades sub-empreiteiras, prestadoras de serviços terceirizados contratadas por nós, e 50 são ações trabalhistas movidas por ex-empregados nossos. Nos termos da legislação trabalhista brasileira, somos subsidiariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados das sociedades prestadoras de serviços de construção civil contratadas.

O valor total reclamado nesses processos em 31 de dezembro de 2005 era de R$9,0 milhões. De acordo com nossos advogados, porém, o valor com base no risco das demandas seria de, aproximadamente, R$3,1 milhões Considerando as perspectivas de, em caso de pagamento, obtermos dos sub-empreiteitos a restituição de parte deste valor, entendemos que o valor provisionado seja suficiente para cobrir eventuais efeitos decorrentes destas contingências.

Questões Cíveis

Somos ré em aproximadamente 270 ações judiciais cíveis, envolvendo uma grande variedade de questões. A maioria das ações diz respeito a pleitos relacionados à rescisão de contratos de venda de unidades residenciais, resultando, em caso de condenação, na devolução aos compradores de parte de parcelas recebidas, e o retorno do imóvel para o nosso patrimônio. Nossos advogados acreditam serem remotas as nossas chances de perda nas ações relacionadas à rescisão de contratos de venda de unidades residenciais, razão pela qual os respectivos valores não foram objeto de provisionamento.

Dentre as ações judiciais existentes, merecem destaque em virtude do montante envolvido as ações abaixo descritas:

- Ajuízamos 3 ações de consignação em pagamento contra a Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI, visando consignar valores referentes a períodos de garantia contratual de locação estabelecidos no contrato de venda de unidades integrantes do empreendimento America Business Park, celebrado entre nós e a PREVI. O valor total em discussão em 31 de dezembro de 2005, era de R$2,5 milhões, sendo que o valor total está integralmente depositado em juízo. Com base na opinião de nossos advogados, acreditamos que o risco de perda dessas ações é remoto.
- Ajuízamos ação ordinária de revisão contratual cumulada com pedido de repetição de indébito e antecipação de tutela contra a Fundação Vale do Rio Doce de Seguridade Social – VALIA, visando a aplicação de índice de correção substitutivo, bem como a condenação da VALIA a restituir as quantias pagas indevidamente em decorrência dos aluguéis de salas comerciais. Caso sejamos vencidos nesta ação o valor de contingência deverá ser apurado em liquidação de sentença. Com base na opinião de nossos advogados, acreditamos que o risco de perda dessas ações é remoto.

XVII. ADMINISTRAÇÃO

De acordo com o nosso Estatuto Social, somos administrados por um Conselho de Administração formado atualmente por seis membros e por uma Diretoria, composta por um Diretor Superintendente, um Diretor de Relações com Investidores e demais diretores sem designação específica. Nosso Estatuto Social prevê um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente composto de, no mínimo três e, no máximo cinco membros, com igual número de suplentes, devendo ser instalado nos exercícios sociais a pedido dos nossos acionistas.

Conselho de Administração

O nosso Estatuto Social prevê que seu Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 11 (onze), membros, dos quais, no mínimo, 20% (vinte por cento) deverão ser Conselheiros Independentes. Os membros do Conselho de Administração são eleitos pela Assembléia Geral de Acionistas, com mandato unificado e com duração de 1 (um) ano, permitida a reeleição. Os membros do Conselho de Administração devem ser necessariamente acionistas da Companhia, residentes ou não no País. As obrigações do Conselho de Administração incluem a definição da orientação geral dos negócios da Companhia, a eleição dos diretores e a supervisão da administração. O Conselho de Administração é formado atualmente por membros efetivos com mandato até a Assembléia Geral Ordinária a ser realizada após o término do exercício social de 2007. A tabela a seguir indica o nome, idade e cargo dos atuais membros do nosso Conselho de Administração, sendo acompanhado de uma breve descrição biográfica de cada um dos atuais conselheiros:

Nome	Idade	Cargo
João Rossi Cuppoloni	71	Presidente
Edmundo Rossi Cuppoloni	69	Vice-Presidente
João Paulo Franco Rossi Cuppoloni	35	Conselheiro
Roosevelt Sanches Cruz	53	Conselheiro
Marcelo Serfaty(1)	44	Conselheiro
Eleazar de Carvalho Filho(1)	48	Conselheiro

(1)Conselheiro Independente.

João Rossi Cuppoloni. É Presidente do Conselho de Administração da Companhia. Graduado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo em 1957, com especialização em Administração, em 1973, Marketing, em 1979 e Comércio Exterior, em 1981, pela Fundação Getúlio Vargas. É um dos sócios fundadores da Rossi e exerce o cargo de Presidente do Grupo Rossi.

Edmundo Rossi Cuppoloni. É o Vice-Presidente do Conselho de Administração da Companhia. Graduado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo em 1961 e especializado em Economia pela Fundação Getúlio Vargas em 1981. É um dos sócios fundadores da Rossi e exerce o cargo de Vice-Presidente do Grupo Rossi.

João Paulo Franco Rossi Cuppoloni. É membro do Conselho de Administração da Companhia. Graduado em Engenharia Eletrônica e Engenharia de Produção pela Pontifícia Universidade Católica – PUC do Rio de Janeiro, com pós-graduação em Engenharia Financeira pela CCE/PUC-RJ. Obteve o título de *Chartered Financial Analyst – CFA* pela *Association for Investment, Management and Research – AIMR*. O Sr. João Paulo é filho do Sr. João Rossi Cuppoloni.

Roosevelt Sanches Cruz. É membro do Conselho de Administração da Companhia. Formado em Ciências Contábeis, com MBA em Marketing e em Finanças pela Faculdade de Economia e Administração da Universidade de São Paulo, com pós-graduação em Finanças pela Faculdade Getúlio Vargas e Especialização em Gerenciamento de Empresas de Construção Civil pela Universidade de São Paulo.

Marcelo Serfaty. É membro do Conselho de Administração da Companhia. Graduado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas e em Direito pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Mestre e Doutor em Economia pela Fundação Getúlio Vargas. Ocupa atualmente a posição de Sócio e Diretor-Presidente da Fidúcia Asset Management.

Eleazar de Carvalho Filho. É membro do Conselho de Administração da Companhia. Graduado em Economia pela *New York University*, com pós-graduação em Relações Internacionais pela *Johns Hopkins University.* Ex-Presidente do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES e ocupa atualmente a posição de Sócio da Iposeira Gestão de Ativos Ltda.

Diretoria

Os diretores são responsáveis pela execução das decisões do Conselho de Administração e pela administração direta da Companhia. A Diretoria é composta atualmente por 5 diretores eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato de 3 anos, renovável por igual período, acionistas ou não. Os membros atuais da Diretoria foram eleitos em janeiro de 2006, com mandato até janeiro de 2009.

O quadro abaixo indica os diretores atuais da Companhia, sendo acompanhado de uma breve descrição biográfica:

Nome	Idade	Cargo
Heitor Cantergiani	54	Diretor Superintendente
Sérgio Pedroso Rossi Cuppoloni	36	Diretor de Relações com Investidores
Renata Rossi Cuppoloni	36	Diretora
Marco Antonio Dini Pedroso	59	Diretor
Alcides Gonçalves Júnior	47	Diretor

Heitor Cantergiani. É o atual Diretor Superintendente da Companhia. Começou sua carreira em uma das empresas do Grupo Rossi há 27 anos. É formado em Engenharia Civil e em Engenharia de Segurança do Trabalho pela Fundação Armando Álvares Penteado – FAAP e pós-graduado em Administração de Empresas pela Universidade Mackenzie.

Renata Rossi Cuppoloni. É Diretora da Companhia. Formada em Ciências Contábeis pela Faculdade Candido Mendes e pós-graduada em Macroeconomia e Matemática pela Harvard University e com MBA em administração de empresas pelo IBMEC. Exerceu o cargo de Diretora de Operações Financeiras da Mentor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, analista sênior de investimentos do Banco Econômico S.A. e auditora da PriceWaterhouseCoopers. A Sra. Renata é filha do Sr. João Rossi Cuppoloni.

Marco Antonio Dini Pedroso. É Diretor da Companhia. Graduado em Ciências Econômicas pela Faculdade de Ciências Econômicas e Administração de Empresas Dom Pedro II, iniciou suas atividades no Grupo Rossi em 1966, acumulando várias funções nas empresas Rossi Engenharia S.A., CCBE Rossi Servix Engenharia S.A., Icopasa Indústria e Comércio de Produtos de Aço S.A. e atuou como Diretor Financeiro na Engemix S.A., nos anos de 1976 a 2002.

Sérgio Pedroso Rossi Cuppoloni. É o Diretor de Relações com Investidores da Companhia. É formado em Administração de Empresas pela Fundação Armando Álvares Penteado e Pós-Graduado em Finanças Internacionais pela Thunderbird, American School of International Management. Exerceu o cargo de Analista de Mercado de Capitais no DLJ – Donaldson, Lufkin, Jenrette, e ocupou a Diretoria Financeira da Brazilian Securities Cia. Securitizadora de Créditos entre 2001 e 2004. O Sr. Sérgio é filho do Sr. Edmundo Rossi Cuppoloni.

Alcides Gonçalves Júnior. É Diretor da Companhia. Graduado em Tecnologia de Edificações pela Escola de Engenharia de São Paulo – FESP, com pós-graduação em Engenharia de Produção pela Fundação Vanzolini e Escola Politécnica de São Paulo – USP e MBA em formação para executivos em Administração de Empresas pela Fundação Dom Cabral – INSEAD.

Conselho Fiscal

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o Conselho Fiscal é um órgão societário independente da administração e dos auditores externos da Companhia. O Conselho Fiscal pode funcionar tanto de forma permanente quanto de forma não permanente, caso em que atuará durante um exercício social específico quando instalado a pedido dos acionistas que representem, no mínimo, 2% das ações com direito a voto e cada período de seu funcionamento terminará na primeira Assembléia Geral Ordinária após a sua instalação. As principais responsabilidades do Conselho Fiscal consistem em fiscalizar as atividades da administração, rever as demonstrações financeiras da sociedade e reportar suas conclusões aos acionistas. A Lei das Sociedades por Ações exige que os membros do Conselho Fiscal recebam remuneração de, no mínimo, 10% do valor médio pago anualmente aos diretores da Companhia. A Lei das Sociedades por Ações também exige que o Conselho Fiscal seja composto por, no mínimo, 3 e, no máximo, 5 membros e seus respectivos suplentes.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nosso Conselho Fiscal não poderá conter membros que (i) sejam membros do nosso Conselho de Administração; (ii) sejam membros da nossa Diretoria; (iii) sejam empregados da nossa Companhia, de sociedade controlada ou sob controle comum da nossa Companhia; ou (iv) sejam cônjuges ou parentes até o terceiro grau de qualquer membro da nossa Administração. Nosso Estatuto Social prevê um Conselho Fiscal de caráter não permanente, eleito unicamente a pedido dos nossos acionistas em Assembléia Geral. O Conselho Fiscal, quando eleito, será composto, de no mínimo 3 (três) e, no máximo 5 (cinco) membros efetivos, com igual número de suplentes. Atualmente não temos Conselho Fiscal instalado e, por esse motivo, nenhum membro foi indicado.

Remuneração

De acordo com o nosso Estatuto Social, compete aos nossos acionistas, reunidos em assembléia geral, fixar a remuneração anual, de modo global ou individualizado, dos membros do nosso Conselho de Administração, Diretoria e Conselho Fiscal, se instalado.

Na Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 26 de janeiro de 2006, foi fixada a remuneração global anual dos nossos conselheiros de administração em até R$0,6 milhão e dos nossos diretores em até R$1,8 milhões, para o exercício social de 2006. No exercício social de 2005, a remuneração global dos nossos administradores foi de R$0,4 milhão.

Ações Detidas pelos Administradores

Atualmente, o Sr. Edmundo Rossi Cuppoloni detém diretamente 308.500 ações. Os demais membros do Conselho de Administração detêm 1 ação cada um. Os membros da Diretoria da Companhia não detêm ações no momento.

Os Srs. João Rossi Cuppoloni e Edmundo Rossi Cuppoloni detém ainda o controle das acionistas RR Trust S.A., Roplano S.A. e Engeplano S.A. (ver *"XVIII. Principais Acionistas e Acionista Vendedor-Principais Acionistas"*).

Plano de Opção de Compra de Ações

Não temos nenhum Plano de Opção de Compra de Ações até o momento.

XVIII. PRINCIPAIS ACIONISTAS E ACIONISTA VENDEDOR

Principais Acionistas

A tabela abaixo contém informações sobre a titularidade das nossas Ações na data deste Prospecto por cada um dos titulares de 5,0% ou mais das nossas ações ordinárias e por todos os membros do nosso Conselho de Administração e da Diretoria como um grupo, bem como Ações em tesouraria.

A tabela abaixo descreve nossa composição acionária antes e depois da oferta de 36.000.000 Ações e Ações Adicionais no contexto desta Oferta Pública, sem considerar as Ações do Lote Suplementar.

	Na data deste Prospecto		Após a Oferta	
Acionistas	**Ações**[1]	**(%)**	**Ações**	**(%)**
RR Trust S.A. *[2]	29.281.098	60,56%	29.281.098	39,38%
Roplano S.A. [2]	11.250.000	23,27%	1.250.000	1,68%
Engeplano Participações S.A. [2]	2.999.479	6,20%	2.999.479	4,03%
Hilda Maria Rossi Cuppoloni	388.450	0,80%	388.450	0,52%
Edmundo Rossi Cuppoloni	308.500	0,64%	308.500	0,41%
Conselheiros de Administração	5	0,00%	5	0,00%
Outros Acionistas	4.124.282	8,53%	40.124.282	53,97%
Total	48.351.814	100,00%	74.351.814	100,00%

[1] Ajustado para refletir o grupamento de ações na proporção 8:1, ocorrido na Assembléia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 26 de janeiro de 2006.
[2] Sociedades controladas conjuntamente pelos Srs. João Rossi Coppoloni e Edmundo Rossi Cuppoloni.

Acionista Vendedor

O Acionista Vendedor é a Roplano S.A., que detêm 11.250.000 Ações, que representam aproximadamente 23,3% da totalidade de nossas Ações, e está ofertando, no âmbito da Oferta Secundária 10.000.000 de suas Ações.

Ações adquiridas pelos nossos Acionistas Controladores:

Nos últimos 5 anos nossos Acionistas Controladores realizaram as seguintes aquisições/vendas de ações de nosso capital social, não ajustadas para refletir o grupamento de ações na proporção de 8:1 ocorrido na Assembléia Geral Extraordinária ocorrida em 26 de janeiro de 2006.

Data	Transação Compra/Venda	Quantidade de Ações	Custo Unitário R$	Total da Aquisição – R$
23.7.2002	Compra	20.000	0,23	4.649,81
01.11.2002	Compra	3.469.454	0,25	1.230.836,20
22.5.2003	Compra	443.000	0,22	98.006,61
02.10.2003	Compra	1.025.000	0,32	329.780,01
15.10.2003	Compra	3.000	0,35	1.050,00
16.10.2003	Compra	2.000	0,35	700,00
08.10.2004	Venda	(5.000)	(0,39)	(1.950,00)
11. 10.2004	Venda	(420.000)	(0,34	(142.791,44)
25.11.2004	Venda	(10.000)	(0,34)	(3.399,80)
		4.507.454	**0,44**	**1.516.881,39**

XIX. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Em geral, nós, os Acionistas Controladores e nossas subsidiárias realizamos operações financeiras e comerciais entre si, em condições usualmente praticadas no mercado de incorporação, construção e vendas imobiliárias.

Em 31 de dezembro de 2005, nós mantínhamos os seguintes relacionamentos com partes relacionadas:

Prestação de serviços

A Rossi S.A., empresa do Grupo Rossi, nos presta habitualmente serviços jurídicos e de estruturação financeira. O valor de remuneração pelos serviços prestados é calculado com base no custo dos funcionários da Rossi S.A. alocados a esses departamentos, que nos prestam serviços. Nos exercícios sociais encerrados em dezembro de 2003, 2004, e 2005, os valores pagos, a título de remuneração pela prestação de serviços representaram R$0,9 milhão, R$ 1,0 milhão e R$1,0 milhão, respectivamente.

Aquisição de SPEs detidas pelos Acionistas Controladores

Como parte de nosso modelo de negócios, utilizamos estruturas envolvendo SPEs para o desenvolvimento de nossos empreendimentos. Para mais informações sobre SPEs, ver *"XVI. Nossas Atividades – Incorporação – Pré-Incorporação"*. Em linha com nosso modelo de negócios, ao longo de 2005 estabelecemos algumas parcerias com nossos Acionistas Controladores, para aproveitar oportunidades de aquisição de terrenos para nossos empreendimentos, tendo em vista a disponibilidade de recursos de nossos Acionistas Controladores à época.

Em 23 de dezembro de 2005, adquirimos dos Acionistas Controladores as SPEs Adquiridas (cada uma delas participante ou futura participante de um empreendimento imobiliário específico), pelo valor total de R$35,4 milhões, a ser pago até 30 de março de 2006, acrescido de juros de 1% ao mês, com parte dos recursos líquidos por nós auferidos na Oferta Pública, com o objetivo de ampliar nossa participação nos empreendimentos a serem desenvolvidos nesses terrenos, aproveitando a nossa maior disponibilidade de capital após a Oferta Pública, bem como eliminar a participação de partes relacionadas em nossos empreendimentos. Como reflexo da operação, consolidamos em nosso balanço patrimonial R$30,4 milhões em obrigações com partes relacionadas contabilizadas pelas SPEs Adquiridas, originárias de mútuos realizados pelos Acionistas Controladores às SPEs Adquiridas para financiar a aquisição de terrenos, os quais são remunerados a 100% do CDI.

Tal operação foi realizada em termos e condições de mercado, atestados por duas empresas especializadas independentes, a Appraisal Avaliações e Engenharia, que elaborou laudos de avaliação dos terrenos a preço de mercado, e a Socival Auditoria Independente, que elaborou laudos de avaliação, das SPES Adquiridas pelas metodologias de fluxo de caixa descontado e patrimônio líquido contábil. Em todos os casos, o menor valor encontrado foi utilizado para fixação do preço. Os referidos laudos de avaliação estão disponíveis para consulta na sede da Companhia, na Diretoria de Relações com Investidores (ver "V. Informações Cadastrais da Companhia").

A tabela abaixo indica o nome de cada uma das SPEs Adquiridas, a quantidade de ações, conforme o caso, adquiridas, o valor em reais da operação, e a atividade de cada uma das SPEs Adquiridas no contexto dos nossos empreendimentos.

	Aquisição				
	Rossi Residencial		America Properties[1]		
SPE Adquirida	**Ações/Quotas**	**Valor R$**	**Ações/Quotas**	**Valor R$**	**Atividade**
Alpínia Desenvolvimento Imobiliário S.A. [1][2]	1.400	1.266,71	0	0,00	Detentora de terreno de 62.581 m² na Av. Presidente Kennedy, 3486/3600, na São Caetano do Sul/SP.
Apuléia Empreendimentos S.A. [1]	999	799,20	1	0,80	Detentora de terreno de 11.581 m² na Av. Miguel Estefno, 5.374/5.392, Praia da Enseada, Cidade do Guarujá/SP.
Bosque Rio Branco Empreendimentos S.A. [1]	2.501.999	2.698.091,53	1	1,26	Participante do Empreendimento *Bosque do Rio Branco*.
Calêndula Desenvolvimentos Imobiliários S.A. [1][2]	641.987	641.987,00	0	0,00	Detentora de terreno de 4.950 m² na Rua São Benedito esquina com a Rua General Deodoro, na Cidade de São Paulo/SP.
Calêndula Empreendimentos S.A. [1]	1.999	1.999,00	1	1,00	Detentora de terreno de 9.790 m² na Rua Vereador José Diniz com Rua da Fraternidade e Rua Gal. Deodoro, na Cidade de São Paulo/SP.
Ciclame Desenvolvimento Imobiliário S.A. [1]	1.999	1.925,69	1	0,96	Detentora de terreno de 8.016 m² no Distrito Campo Comprido, Cidade de Curitiba/PR.
Flor de Abril Desenvolvimento Imobiliário S.A. [1]	1.999	1.918,28	1	0,96	Detentora de terreno de 3.682 m² na Rua Camândulas, 128, na Cidade de São Paulo/SP.
Flor de Abril Empreendimentos S.A. [1]	1.999	1.921,18	1	0,96	Detentora de terreno de 5.000 m², na Rua Dep. Emílio Carlos, Cidade de Osasco /SP.
Giardino Desenvolvimentos Imobiliários S.A. [1][2]	320.004	733.723,47	0	0,00	Participante do Empreendimento *Giardino Paraíso*.
Glicínia Desenvolvimentos Imobiliários S.A. [1]	1.999	1.999,00	1	1,00	Detentora de terreno de 9.577 m² no Distrito Campo Comprido, Cidade de Curitiba/PR.
Gramínea Desenvolvimentos Imobiliários S.A. [1][2]	1.051.000	1.050.960,79	0	0,00	Detentora de terreno de 54.200 m², na Av. do Anastácio, Cidade de São Paulo/SP.
Guazuma Empreendimentos S.A. [1][2]	330.400	330.226,81	0	0,00	Detentora de terreno de 8.994 m², entre as Ruas Roma 323/339, Faustolo, Catão e Scipião, Cidade de São Paulo/SP.
Helicônias Desenvolvimento Imobiliário S.A. [1]	1.999	2.274,45	1	1,36	Participante do Empreendimento *North York*.
Horizonte Empreendimentos S.A. [1]	1.999	617.302,30	1	308,81	Participante do Empreendimento *Horizonte*.
Iguatemi Porto Alegre Desenvolvimento Imobiliário S.A. [1]	5.333.179	6.632.924,94	1	1,26	Participante do Empreendimento *Iguatemi Porto Alegre*.
Image Empreendimentos S.A. [1]	1.999	94.382,82	1	47,21	Participante do Empreendimento *Image*.
Morsiera Empreendimentos S.A [1].	999	934,07	1	0,94	Detentora de terreno de 2.612 m² na Rua Alexandre Dumas, 1.419, na Cidade de São Paulo/SP.
Pantai Empreendimentos S.A. [1]	1.999	451.555,13	1	225,89	Participante do Empreendimento *Pantai*.
Peônia Empreendimentos S.A. [1][2]	15.515.413	15.503.546,84	0	0,00	Detentora de terreno de 1.871.466 m² no Quinhão 04, Sítio Tamboré/Paiol Velho, na Cidade de Santana de Parnaíba/SP.
Sândalo Desenvolvimentos Imobiliários S.A. [1]	1.999	1.984,02	1	1,00	Detentora parte de terreno de 160.024 m² na Rua Doutor Silvio de Campos, sítio Charco Grande, Gleba 6, na Cidade de São Paulo/SP.
Sândalo Empreendimentos S.A. [1]	1.999	1.969,03	1	1,00	Detentora parte de terreno de 160.024 m² na Rua Doutor Silvio de Campos, sítio Charco Grande, Gleba 6, na Cidade de São Paulo/SP.
Sibipurana Empreendimentos S.A. [1]	6,469,999	6.242.000	1	1,00	Participante do Empreendimento Chácara Santa Cruz.
Terra Brazilis Empreendimentos S.A. [1]	1.999	37.951,28	1	18,98	Participante do Empreendimento *Terra Brazilis*.
Vivanti Empreendimentos S.A. [1]	1.999	372.628,19	1	186,41	Participante do Empreendimento *Vivanti*.

[1] A America Properties adquiriu uma ação ordinária das SPEs detidas 100% pelo Grupo Rossi, com o intuito de existir pelo menos dois sócios em cada SPE. As SPEs que a America Properties não adquiriu nenhuma ação já são detidas pela Companhia e por um parceiro da Companhia.
[2] Há parceria com outras empresas não vinculadas ao Grupo Rossi.

Para informações sobre as operações entre partes relacionadas realizadas em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005, veja a Nota 15 às nossas demonstrações financeiras consolidadas anexas ao presente Prospecto no Anexo "E".

XX. DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Geral

Atualmente, somos uma companhia aberta, constituída de acordo com as leis do Brasil e registrada na CVM sob o n.º 1630-6, desde 01 de julho de 1997. Após o término da Oferta Pública, considerando as Ações Adicionais, e sem considerar as Ações do Lote Suplementar, o nosso capital social será constituído de 74.351.814 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Capital Social

Na data deste prospecto, o nosso capital social era de R$230.732.270,61, totalmente integralizado, dividido em 48.351.814 Ações, nominativas e sem valor nominal. De acordo com o nosso Estatuto Social, por deliberação do Conselho de Administração, nosso capital social poderá ser aumentado, independentemente de reforma estatutária, em até mais 100.000.000 de Ações, totalizando 148.351.814 de Ações. Os nossos acionistas deverão aprovar em Assembléia Geral qualquer aumento de capital que exceda o limite do capital autorizado acima mencionado. De acordo com as regras do Novo Mercado, o nosso capital continuará a ser representado exclusivamente por ações ordinárias.

Histórico do Capital Social

Em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005 o nosso capital social era de R$230.732.270,61.

Em 26 de janeiro de 2006, realizamos uma Assembléia Geral Extraordinária que aprovou a alteração do nosso Estatuto Social de forma a adaptá-lo às regras do Novo Mercado.

Em 27 de janeiro de 2006, celebramos um contrato com a BOVESPA regulando o nosso ingresso no Novo Mercado, com início da negociação das nossas Ações no Novo Mercado na mesma data.

Ações em Tesouraria

Nós não temos ações em tesouraria.

Objeto Social

Nosso objeto social, definido no artigo 3° do nosso Estatuto Social, consiste na atividade de compra e venda de imóveis, desmembramento e loteamento de terrenos, incorporação imobiliária e construção de imóveis destinados à venda.

Direitos das Ações

Cada Ação confere ao respectivo titular direito a um voto nas nossas Assembléias Gerais Ordinárias e Assembléias Gerais Extraordinárias. De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, o nosso capital social deve ser representado exclusivamente por ações ordinárias. No caso da nossa liquidação, é conferido aos titulares das Ações direito ao recebimento do capital, na proporção das ações detidas por cada um, após o cumprimento de todas as obrigações sociais. Exceto em situações específicas, previstas na Lei das Sociedades por Ações e em *"- Direito de Preferência"* abaixo, os titulares das Ações têm o direito de participar dos aumentos do nosso capital social, na proporção das ações detidas por cada um.

Opções

Até a data do presente Prospecto, não foi concedida qualquer opção de compra de ações.

Outros Valores Mobiliários

Ver Seção *"XII. Informações Sobre o Mercado".*

Acordos de Acionistas

Até a data do presente Prospecto não havia qualquer acordo firmado entre os acionistas da Companhia.

Assembléias Gerais

Nas assembléias gerais regularmente convocadas e instaladas, nossos acionistas estão autorizados a decidir sobre todos os negócios relativos ao nosso objeto e a tomar todas as deliberações que julgarem convenientes aos nossos interesses. Compete exclusivamente aos nossos acionistas aprovar, em Assembléia Geral Ordinária, as nossas demonstrações financeiras, e deliberar sobre a destinação do nosso lucro líquido e o pagamento de dividendos relativos ao exercício social imediatamente anterior. Nossos conselheiros são, em regra, eleitos em Assembléias Gerais Ordinárias, ainda que de acordo com a Lei das Sociedades por Ações eles possam ser eleitos em Assembléia Geral Extraordinária. Os membros do Conselho Fiscal, na hipótese em que a sua instalação tenha sido solicitada por número suficiente de acionistas, podem ser eleitos em qualquer assembléia geral.

Uma Assembléia Geral Extraordinária pode ser realizada, a qualquer tempo, inclusive ao mesmo tempo que a Assembléia Geral Ordinária. Compete aos nossos acionistas decidir em assembléia geral, exclusivamente, sobre as matérias abaixo, sem prejuízo de outras matérias de sua competência: (i) reforma do nosso Estatuto Social; (ii) eleição e destituição dos membros do nosso Conselho de Administração; (iii) fixação dos honorários globais dos membros do nosso Conselho de Administração e da nossa Diretoria, assim como da remuneração dos membros do Conselho Fiscal, quando instalado; (iv) atribuição de bonificações em ações; (v) desdobramentos de ações de nossa emissão; (vi) aprovação de planos de opção de compra de ações; (vii) tomada das contas dos administradores e deliberação sobre as demonstrações financeiras por eles apresentadas; (viii) destinação do lucro líquido do exercício e pagamento de dividendos, de acordo com proposta apresentada pela nossa administração; (ix) eleição do liquidante, bem como dos membros do Conselho Fiscal, o qual deverá funcionar no período de liquidação; (x) saída do Novo Mercado; (xi) escolha de empresa especializada responsável pela determinação do valor econômico da nossa Companhia para fins das ofertas públicas previstas no nosso Estatuto Social, dentre as empresas indicadas pelo nosso Conselho de Administração; (xii) emissão de debêntures conversíveis e/ou com garantia real de nossa emissão; (xiii) suspensão do exercício dos direitos de acionista que deixou de cumprir obrigação prevista em lei ou em nosso Estatuto Social; (xiv) avaliação de bens através dos quais um acionista pretende subscrever ações do nosso capital social; (xv) nossa transformação em uma sociedade limitada ou qualquer outra forma prevista na legislação societária; (xvi) nossa fusão, incorporação em outra sociedade ou cisão; (xvii) nossa dissolução e liquidação, eleição e destituição dos liquidantes, bem como aprovação das contas por estes apresentadas; e (xviii) autorização para que nossos administradores confessem nossa falência ou requeiram nossa recuperação judicial ou extrajudicial.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o nosso Estatuto Social e as deliberações aprovadas em assembléia geral não podem privar os nossos acionistas dos seguintes direitos: (i) direito de votar nas assembléias gerais; (ii) direito de participar na distribuição dos lucros; (iii) direito de participar, na proporção da sua participação no nosso capital social, na distribuição de quaisquer ativos remanescentes na hipótese da nossa liquidação; (iv) direito de preferência na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, exceto em determinadas circunstâncias previstas na Lei das Sociedades por Ações descritas em *"- Direito de Preferência"*; e (v) direito de retirar-se da nossa Companhia nos casos previstos na Lei das Sociedades por Ações, conforme descrito em *"- Direito de Retirada e Resgate"*.

Quorum

Como regra geral, a Lei das Sociedades por Ações prevê que a assembléia geral será instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas que detenham, pelo menos, 25% do capital social com direito a voto e, em segunda convocação, com qualquer número de acionistas titulares de ações com direito a voto. Caso os acionistas tenham sido convocados para deliberar sobre a reforma do nosso Estatuto Social, o quorum de instalação em primeira convocação será de pelo menos dois terços das Ações e, em segunda convocação, de qualquer número de acionistas.

De modo geral, a aprovação de acionistas que comparecerem pessoalmente ou por meio de procurador a uma assembléia geral, e que representem no mínimo a maioria das ações ordinárias, é necessária para a aprovação de qualquer matéria, sendo que as abstenções não são levadas em conta para efeito deste cálculo. A aprovação de acionistas que representem metade, no mínimo, das Ações é necessária para a aprovação das seguintes matérias: (i) redução do dividendo mínimo obrigatório a ser distribuído aos nossos acionistas; (ii) mudança do nosso objeto social; (iii) nossa fusão ou incorporação em outra sociedade; (iv) nossa cisão; (v) nossa participação em um grupo de sociedades (conforme definido da Lei das Sociedades por Ações); (vi) cessação do nosso estado de liquidação; (vii) nossa dissolução; (viii) incorporação de todas as nossas ações por outra sociedade brasileira, de modo a nos tornarmos uma subsidiária integral da mesma; e (ix) saída do Novo Mercado.

Enquanto estivermos no Novo Mercado, o nosso capital social deve ser representado exclusivamente por ações ordinárias e, para sair do Novo Mercado e passar a ter registro para negociação fora do Novo Mercado, o nosso acionista controlador deverá realizar uma oferta pública de aquisição das ações dos demais acionistas. Veja *"- Saída do Novo Mercado"*.

Convocação

A Lei das Sociedades por Ações exige que todas as nossas assembléias gerais sejam convocadas mediante três publicações no Diário Oficial do Estado de São Paulo, veículo oficial do Governo do Estado de São Paulo, bem como em outro jornal de grande circulação (atualmente utilizamos o jornal O Estado de São Paulo). A primeira convocação deve ser feita, no mínimo, 15 dias antes da realização da assembléia geral, e a segunda convocação deve ser feita com oito dias de antecedência. A CVM poderá, todavia, a pedido de qualquer acionista e ouvida a nossa Companhia, em determinadas circunstâncias, prorrogar a data da assembléias geral para que seja feita em até 30 dias antes da data de convocação.

Local da Realização de Assembléia Geral

Nossas assembléias gerais são realizadas em nossa sede, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo. A Lei das Sociedades por Ações permite que nossas assembléias gerais sejam realizadas fora de nossa sede, nas hipóteses de força maior, desde que elas sejam realizadas na Cidade de São Paulo e a respectiva convocação contenha uma indicação expressa e inequívoca do local em que a assembléia geral deverá ocorrer.

Competência para Convocar Assembléias Gerais

Compete, ordinariamente, ao nosso Conselho de Administração convocar as assembléias gerais, ainda que as mesmas possam ser convocadas pelas seguintes pessoas ou órgãos: (i) qualquer acionista, quando nossos administradores retardarem a convocação por mais de 60 dias da data em que deveriam tê-la realizado, nos termos da Lei das Sociedades por Ações; (ii) acionistas que representem 5,0%, no mínimo, do nosso capital social, caso nossos administradores deixem de convocar, no prazo de oito dias, uma assembléia solicitada por tais acionistas, através de pedido que apresente as matérias a serem tratadas e esteja devidamente fundamentado; (iii) acionistas que representem 5,0%, no mínimo, do nosso capital social quando nossos administradores não atenderem, no prazo de oito dias, um pedido de convocação de assembléia que tenha como finalidade a instalação do Conselho Fiscal; e (iv) Conselho Fiscal, quando instalado, caso os órgãos da administração retardarem a convocação da Assembléia Geral Ordinária por mais de um mês da data prevista para a sua realização; o Conselho Fiscal, quando instalado, poderá, ainda, convocar Assembléia Geral Extraordinária, sempre que ocorrerem motivos graves ou urgentes a serem tratados.

Legitimação e Representação

Os acionistas presentes à assembléia geral deverão provar a sua qualidade de acionista e sua titularidade das ações com relação às quais pretendem exercer o direito de voto.

Nossos acionistas podem ser representados na assembléia geral por procurador constituído há menos de um ano, que seja nosso acionista, nosso administrador ou advogado, ou ainda por uma instituição financeira. Fundos de investimento devem ser representados pelo seu administrador.

Conselho de Administração

Eleição

De acordo com o nosso Estatuto Social, nosso Conselho de Administração deve ser composto de, no mínimo, 5 e, no máximo, 11 membros, sendo um deles denominado Presidente, um Vice-Presidente e os demais denominados simplesmente Conselheiros. O número dos membros do Conselho de Administração será definido nas assembléias gerais pelo voto majoritário dos titulares das nossas Ações. A Lei das Sociedades por Ações e regulamentação aplicável da CVM , permitem a adoção do processo de voto múltiplo, mediante requerimento por acionistas representando, no mínimo, 5,0% do nosso capital votante.

Segundo as Regras do Novo Mercado, os membros do Conselho de Administração, no mínimo, 20% deverão ser Conselheiros Independentes.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, cada conselheiro deve ser titular de, pelo menos, uma ação de nossa emissão. Nossos conselheiros não estão sujeitos a aposentadoria obrigatória por idade.

Operações nas Quais os Conselheiros tenham Interesse

A Lei das Sociedades por Ações proíbe o membro do Conselho de Administração de:

- realizar qualquer ato de liberdade às custas da companhia, bem como tomar por empréstimo recursos ou bens da companhia ou usar, em proveito próprio, de sociedade em que tenha interesse ou de terceiros, os seus bens, serviços ou crédito, sem prévia autorização da assembléia geral ou do Conselho de Administração;
- receber, em razão do exercício de seu cargo, qualquer tipo de vantagem pessoal direta ou indireta de terceiros, sem autorização estatutária ou concedida através de assembléia geral; e
- intervir em qualquer operação social em que tiver interesse conflitante com o da companhia, ou nas deliberações que a respeito tomarem os demais administradores da companhia.

Direito de Retirada e Resgate

Direito de Retirada

Qualquer um de nossos acionistas dissidente de certas deliberações tomadas em assembléia geral poderá retirar-se da nossa Companhia, mediante o reembolso do valor de suas ações, com base no valor patrimonial.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o direito de retirada poderá ser exercido, dentre outras, nas seguintes circunstâncias: (i) nossa cisão (em situações específicas, conforme descritas no parágrafo abaixo); (ii) redução do dividendo mínimo obrigatório a ser distribuído aos nossos acionistas; (iii) mudança do nosso objeto social; (iv) nossa fusão ou incorporação em outra sociedade (em situações específicas, conforme descritas no parágrafo abaixo); (v) nossa participação em um grupo de sociedades (conforme definido na Lei das Sociedades por Ações, e em situações específicas, conforme descritas abaixo); (vi) nossa transformação societária; (vii) incorporação de todas as nossas ações por outra sociedade brasileira, de modo a nos tornar uma subsidiária integral da mesma; e (viii) aquisição do controle de outra sociedade por um preço que exceda determinados limites previstos em lei.

A Lei das Sociedades por Ações estabelece que a nossa cisão somente ensejará direito de retirada nos casos em que ela ocasionar: (i) a mudança do nosso objeto, salvo quando o patrimônio cindido for vertido para sociedade cuja atividade preponderante coincida com a decorrente do nosso objeto social; (ii) a redução do dividendo mínimo obrigatório a ser distribuído aos nossos acionistas; ou (iii) a nossa participação em um grupo de sociedades (conforme definido na Lei das Sociedades por Ações).

Caso ocorra a (i) nossa fusão ou incorporação em outra companhia; ou (ii) nossa participação em um grupo de sociedades (conforme definido na Lei das Sociedades por Ações), nossos acionistas não terão direito de retirada caso as Ações tenham as seguintes características: (a) liquidez, ou seja, integrem o índice geral da BOVESPA ou o índice de qualquer outra bolsa, conforme definido pela CVM; e (b) dispersão no mercado, de forma que o nosso acionista controlador, a sociedade controladora ou outras sociedades sob seu controle detenham menos da metade das nossas Ações.

O direito de retirada deverá ser exercido no prazo de 30 dias, contados da publicação da ata da assembléia geral que tiver aprovado o ato que deu origem ao recesso. Adicionalmente, os acionistas em assembléia têm temos o direito de reconsiderar (por maioria dos presentes) qualquer deliberação que tenha ensejado direito de retirada após convocação de nosso Conselho de Administração no prazo de até dez dias subseqüentes ao término do prazo de exercício desse direito, se entenderem que o pagamento do preço do reembolso das ações aos acionistas dissidentes colocaria em risco nossa estabilidade financeira.

No caso de exercício do direito de retirada, os nossos acionistas terão o direito de receber o valor patrimonial de suas ações, com base no nosso último balanço aprovado pela assembléia geral. Se, todavia, a deliberação que ensejou o direito de retirada tiver ocorrido mais de 60 dias depois da data do último balanço aprovado, o acionista poderá solicitar, juntamente com o reembolso, o levantamento de balanço especial em data que atenda tal prazo, para avaliação do valor patrimonial de suas ações.

Neste caso, devemos pagar imediatamente 80,0% do valor de reembolso calculado com base no último balanço aprovado por nossos acionistas, e o saldo no prazo de 120 dias a contar da data da deliberação da assembléia geral.

Resgate

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nossas ações podem ser resgatadas mediante determinação dos nossos acionistas em Assembléia Geral Extraordinária. O resgate deve ser feito por sorteio.

Mecanismo de Proteção da Dispersão da Base Acionária

De acordo com o Estatuto Social, qualquer acionista que atingir, direta ou indiretamente, participação em Ações em Circulação igual ou superior a 15% do capital social da Companhia, e que deseje realizar uma nova aquisição de Ações em Circulação, estará obrigado a (i) realizar cada nova aquisição na BOVESPA, vedada a realização de negociações privadas ou em mercado de balcão e, (ii) previamente a cada nova aquisição, comunicar por escrito ao Diretor de Relações com Investidores da Companhia e ao diretor de pregão da BOVESPA, por meio da sociedade corretora a ser utilizada para adquirir as ações, a quantidade de Ações em Circulação que pretende adquirir, com antecedência mínima de 3 dias úteis da data prevista para a realização da nova aquisição de ações, de tal modo que o diretor de pregão da BOVESPA possa previamente convocar um leilão de compra a ser realizado em pregão da BOVESPA do qual possam participar terceiros interferentes e/ou eventualmente a própria Sociedade, observados sempre os termos da legislação vigente, em especial a regulamentação da CVM e os regulamentos da BOVESPA aplicáveis.

Registro de Nossas Ações

Nossas Ações são mantidas sob a forma escritural no Banco Itaú S.A. A transferência de nossas ações é realizada por meio de um lançamento pelo Banco Itaú S.A. em seus sistemas de registro a débito da conta das ações do alienante e a crédito da conta das ações do adquirente, mediante ordem por escrito do alienante ou mediante ordem ou autorização judicial.

Direito de Preferência

Exceto conforme descrito no parágrafo abaixo, nossos acionistas possuem direito de preferência na subscrição de Ações em qualquer aumento de capital, na proporção de sua participação acionária, à época do referido aumento de capital. Nossos acionistas também possuem direitos de preferência na subscrição de debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição. Concede-se prazo não inferior a 30 dias contados da publicação do aviso aos acionistas referente ao aumento de capital, para o exercício do direito de preferência, sendo que este direito pode ser alienado pelo acionista.

Contudo, de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com o nosso Estatuto Social, o nosso Conselho de Administração poderá excluir o direito de preferência ou reduzir o prazo do exercício do direito de preferência dos nossos acionistas, nos aumentos de capital mediante emissões de ações, emissão de debêntures conversíveis em ações e emissão de bônus de subscrição dentro do limite do capital autorizado e, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores ou subscrição pública ou através de permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle.

Negociação de Valores Mobiliários de Nossa Emissão pelos nossos Acionistas Controladores, Conselheiros e Diretores e pela nossa Companhia

Estamos sujeitos às regras estabelecidas na Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002 (“Instrução CVM 358”), quanto à negociação de valores mobiliários de nossa emissão. Sendo assim, a nossa Companhia, nossos Acionistas Controladores, diretos ou indiretos, membros do nosso Conselho de Administração, nossos diretores e membros do nosso Conselho Fiscal, quando instalado, membros dos nossos comitês e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas, criados por disposição estatutária (considerados “*insiders*” para efeito da Lei do Mercado de Valores Mobiliários) são vedados de negociar valores mobiliários de nossa emissão, incluindo operações com derivativos que envolvam valores mobiliários de emissão da nossa Companhia, nas seguintes condições:

- antes da divulgação ao mercado de ato ou fato relevante ocorrido nos nossos negócios;
- que se afastarem de cargos na nossa administração anteriormente à divulgação de informações relevantes relativas à nossa Companhia, originadas durante o seu período de gestão, estendendo-se a proibição de negociação (i) por um período de seis meses a contar da data em que tais pessoas se afastaram de seus cargos, ou (ii) até a divulgação do fato relevante ao mercado, salvo se a negociação puder interferir nas condições dos referidos negócios, em prejuízo da nossa Companhia ou dos nossos acionistas;
- sempre que estiver em curso processo de aquisição ou venda de ações de nossa emissão pela nossa Companhia, suas controladas, coligadas ou outra sociedade sob controle comum, ou se houver sido outorgada opção ou mandato para o mesmo fim, bem como se existir a intenção de promover a nossa incorporação, cisão total ou parcial, fusão, transformação ou reorganização societária;
- durante o período de 15 dias anteriores à divulgação de nossas informações trimestrais (ITR) e anuais (IAN e DFP) exigidas pela CVM; e
- relativamente aos nossos Acionistas Controladores, membros do nosso Conselho de Administração e diretores, sempre que estiver em curso a aquisição ou a alienação de ações de nossa emissão pela própria Companhia, ou por qualquer uma das nossas controladas, coligadas ou outra companhia sob controle comum ao da nossa Companhia.

Além do disposto acima, nós, certos membros do nosso Conselho de Administração, o Acionista Vendedor e outros acionistas celebramos acordos de restrição à venda de Ações, por meio dos quais concordamos, sujeitos a algumas exceções, em não emitir, oferecer, vender, contratar a venda ou das em garantia ou de outra forma alienar, direta ou indiretamente, dentro de até 180 dias contados da data do Prospecto Definitivo, qualquer Ação, qualquer valor mobiliário conversível em, ou que represente um direito de receber Ações.

Operações de Compra de Ações de Nossa Própria Emissão

Nosso Estatuto Social autoriza o nosso Conselho de Administração a aprovar a compra, pela nossa Companhia, de ações de nossa própria emissão. A decisão de comprar ações de nossa própria emissão para manutenção em tesouraria ou para cancelamento não pode, dentre outras coisas: (i) resultar na redução do nosso capital social; (ii) requerer a utilização de recursos superiores ao saldo de lucros ou reservas disponíveis, exceto a reserva legal (conforme definidos na regulamentação aplicável), constantes do último balanço; (iii) criar por ação ou omissão, direta ou indiretamente, condições artificiais de demanda, oferta ou preço das ações ou envolver práticas não eqüitativas; (iv) ter por objeto ações não integralizadas ou pertencentes ao nosso acionista controlador; ou (v) ocorrer, enquanto estiver em curso oferta pública de aquisição das nossas ações.

Não podemos manter em tesouraria mais do que 10% da totalidade das ações de nossa emissão, excluídas as ações de titularidade do nosso acionista controlador, incluindo as ações detidas por nossas subsidiárias e coligadas.

Qualquer compra de ações de nossa emissão pela Companhia deve ser realizada em bolsa, não podendo tal compra ser feita por meio de operações privadas ou por preço igual ou inferior ao valor de mercado, exceto se previamente aprovada pela CVM. Podemos também comprar ações de nossa emissão na hipótese de deixarmos de ser uma companhia aberta. Adicionalmente, podemos comprar ou emitir opções de compra ou de venda das ações de nossa emissão.

Divulgação de informações

Como somos uma companhia aberta, devemos atender às exigências relativas à divulgação, previstas na Lei das Sociedades por Ações e nos normativos expedidos pela CVM. Ainda, em função da listagem das nossas ações no Novo Mercado, devemos seguir, também, as exigências relativas à divulgação contidas no Regulamento do Novo Mercado.

Divulgação de Informações Eventuais e Periódicas

A Lei do Mercado de Valores Mobiliários e a Instrução CVM 358 estabelece que uma companhia aberta deve fornecer à CVM e à BOVESPA determinadas informações periódicas, que incluem as informações anuais, as informações trimestrais e os relatórios trimestrais da administração e dos auditores independentes. Essa lei prevê também a obrigação de arquivarmos na CVM acordos de acionistas e avisos de convocação de assembléias gerais, bem como as atas dessas assembléias.

Além dos requisitos de divulgação da legislação societária e da CVM, devemos observar também os seguintes requisitos de divulgação previstos no Regulamento do Novo Mercado:

- no máximo 6 meses após a obtenção de autorização para negociar no Novo Mercado, devemos apresentar demonstrações financeiras da Companhia e demonstrações consolidadas a serem elaboradas após o término de cada trimestre (excetuado o último trimestre) e de cada exercício social, incluindo a demonstração de fluxo de caixa que deverá indicar, no mínimo, as alterações ocorridas no saldo de caixa e equivalentes de caixa, segregados em fluxos operacionais, financiamentos e investimentos;

- a partir da divulgação das demonstrações financeiras referentes ao segundo exercício após a obtenção de autorização para negociar nossos valores mobiliários no Novo Mercado devemos, no máximo, quatro meses após o encerramento do exercício social (i) divulgar demonstrações financeiras ou demonstrações consolidadas, quando aplicável, de acordo com os padrões internacionais *U.S. GAAP* ou *IFRS*, em reais ou dólares americanos, que deverão ser divulgadas na íntegra, no idioma inglês, acompanhadas (a) do relatório da administração, (b) das notas explicativas que informem, inclusive, o lucro líquido e o patrimônio líquido apurados ao final do exercício, segundo as Práticas contábeis adotadas no Brasil e a proposta da destinação do resultado, e (c) do parecer dos auditores independentes; ou (ii) divulgar, em idioma inglês, a íntegra das demonstrações financeiras, relatório da administração e as notas explicativas, preparadas de acordo com legislação societária brasileira, acompanhadas (a) de nota explicativa adicional que demonstre a conciliação do resultado do exercício e do patrimônio líquido apurados segundo as Práticas Contábeis Brasileiras e segundo os padrões internacionais *U.S. GAAP* ou *IFRS*, conforme o caso, evidenciando as principais diferenças entre os critérios contábeis aplicados, e (b) do parecer dos auditores independentes; e

- no máximo 15 dias após o prazo estabelecido pela legislação para divulgação das Informações Trimestrais - ITR, devemos (i) apresentar, na íntegra, as Informações Trimestrais traduzidas para o idioma inglês; ou (ii) apresentar as demonstrações financeiras ou demonstrações consolidadas, quando aplicável, de acordo com um dos padrões internacionais *US GAAP* ou *IFRS*, acompanhadas de relatório dos auditores independentes.

Segundo o Regulamento do Novo Mercado, a Companhia deve enviar à BOVESPA e divulgar informações de todo qualquer contrato celebrado entre a Companhia e nossas Controlada(s) e Coligada(s), seus Administradores, seu Acionista Controlador, e, ainda, entre a Companhia e sociedade(s) Controlada(s) e Coligada(s) dos Administradores e do Acionista Controlador, assim como com outras sociedades que com qualquer dessas pessoas integre um mesmo grupo de fato ou direito, sempre que for atingido, num único contrato ou em contratos sucessivos, com ou sem o mesmo fim, em qualquer período de um ano, valor igual ou superior a R$0,2 milhões, ou valor igual ou superior a 1% sobre o patrimônio líquido da Companhia, considerando o maior.

Divulgação de Informações Trimestrais

Em suas informações trimestrais, além das informações exigidas pela legislação aplicável, uma companhia listada no Novo Mercado, como nós, deverá: (i) apresentar o balanço patrimonial consolidado, demonstração de resultado consolidado, e comentário de desempenho consolidado, caso a companhia esteja obrigada a apresentar demonstrações consolidadas ao fim do exercício social; (ii) informar a posição acionária de todo aquele que detiver mais do que 5% do capital social da companhia, de forma direta ou indireta, até o nível da pessoa física; (iii) informar de forma consolidada a quantidade e características dos valores mobiliários de emissão da companhia de que sejam titulares, direta ou indiretamente, o acionista controlador, os administradores e os membros do Conselho Fiscal, se instalado; (iv) informar a evolução da participação do acionista controlador, dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, se instalado, em relação aos respectivos valores mobiliários, nos 12 meses imediatamente anteriores; (v) incluir em notas explicativas a demonstração de fluxo de caixa; (vi) informar a quantidade de ações em circulação e sua porcentagem em relação ao total de ações emitidas; e (vii) informar a existência e a vinculação à Cláusula Compromissória.

As informações previstas no segundo, terceiro, quarto e sétimo itens acima deverão também ser incluídas na seção *"Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes"* das Informações Trimestrais - ITR, bem como as informações previstas no terceiro, quarto e sétimo itens acima deverão ser incluídas nas Informações Anuais - IAN da Companhia, na seção *"Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes"*.

Divulgação de Negociação por Acionista Controlador, Membro do Conselho de Administração, Diretor ou Membro do Conselho Fiscal

Nossos administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, ou de qualquer outro órgão técnico ou consultivo devem informar a nós, à CVM e à BOVESPA o número, tipo e a forma de aquisição dos valores mobiliários de emissão da Companhia, das sociedades controladas por nós e das sociedades que detêm nosso controle, que são detidos por eles ou por pessoas próximas a eles, bem como quaisquer alterações nas suas respectivas participações. As informações relativas à aquisição de tais valores mobiliários (como, por exemplo, nome do adquirente, quantidade e característica dos valores mobiliários, preço e data de compra) devem ser fornecidas a nós dentro do prazo de dez dias a contar do final do mês em que tais movimentações ocorreram.

Além disso, as regras do Novo Mercado obrigam os nossos Acionistas Controladores a divulgar as informações acima à BOVESPA, incluindo informação relativa a derivativos.

De acordo com a Instrução CVM 358, sempre que restar elevada ou reduzida em pelo menos 5,0% do nosso capital social a participação dos nossos Acionistas Controladores, direta ou indiretamente, ou de acionistas que elegem membros do nosso Conselho de Administração, tais acionistas ou grupo de acionistas deverão comunicar à BOVESPA e à CVM as seguintes informações: (i) nome e qualificação do adquirente das ações; (ii) objetivo da participação e quantidade visada; (iii) número de ações, bônus de subscrição, bem como de direitos de subscrição de ações e de opções de compra de ações, por espécie e classe, debêntures conversíveis em ações já detidas, direta ou indiretamente, pelo adquirente ou por pessoa a ele ligada; e (iv) indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de valores mobiliários de emissão da companhia.

Divulgação de Ato ou Fato Relevante

A Instrução CVM 358 dispõe sobre a divulgação e uso de informações sobre ato ou fato relevante relativo às companhias abertas, regulando o seguinte: (i) estabelece o conceito de fato relevante, estando incluído nesta definição qualquer decisão de acionista controlador, deliberação de assembléia geral ou dos órgãos da administração de companhia aberta, ou qualquer outro ato ou fato de caráter político-administrativo, técnico, negocial ou econômico-financeiro ocorrido ou relacionado aos negócios da companhia, que possa influir de modo ponderável na (a) cotação dos valores mobiliários; (b) decisão de investidores em comprar, vender ou manter tais valores mobiliários; e (c) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerente à condição de titulares de valores mobiliários emitidos pela companhia; (ii) dá exemplos de ato ou fato potencialmente relevante que incluem, entre outros, a assinatura de acordo ou contrato de transferência do controle acionário da companhia, ingresso ou saída de sócio que mantenha com a companhia contrato ou colaboração operacional, financeira, tecnológica ou administrativa, incorporação, fusão ou cisão envolvendo a companhia ou sociedades ligadas; (iii) obriga o Diretor de Relações com Investidores, os Acionistas Controladores, diretores, membros do conselho fiscal e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas a comunicar qualquer fato relevante à CVM; (iv) requer a divulgação simultânea de fato relevante em todos os mercados onde a companhia tenha as suas ações listadas para negociação; (v) obriga o adquirente do controle acionário de companhia aberta a divulgar fato relevante, incluindo a sua intenção de cancelar o registro de companhia aberta no prazo de um ano da aquisição; (vi) estabelece regras relativas à divulgação de aquisição ou alienação de participação relevante em companhia aberta; e (vii) restringe o uso de informação privilegiada.

Nos termos da Instrução CVM 358, em circunstâncias excepcionais, podemos submeter à CVM um pedido de tratamento confidencial com relação a um ato ou fato relevante, quando nossos Acionistas Controladores ou administradores entenderem que a divulgação colocaria em risco interesse legítimo da nossa Companhia.

Cancelamento do Registro de Companhia Aberta

O cancelamento do registro de companhia aberta só pode ocorrer caso o controlador ou a própria companhia realize uma oferta pública de aquisição de todas as ações de sua emissão em circulação, sendo observados os seguintes requisitos: (i) que o preço ofertado seja justo, na forma estabelecida na Lei das Sociedades por Ações e na Instrução CVM 361; e (ii) que os acionistas titulares de mais de dois terços das ações (que não pertençam ao controlador, a pessoas vinculadas ou estejam em tesouraria) e que tenham se manifestado sobre o cancelamento, tenham concordado expressamente com o cancelamento do registro ou aceitado a oferta pública.

A Lei das Sociedades por Ações define preço justo como sendo aquele apurado com base nos critérios, adotados de forma isolada ou combinada, de patrimônio líquido contábil, de patrimônio líquido avaliado a preço de mercado, de fluxo de caixa descontado, de comparação por múltiplos, de cotação das nossas ações no mercado ou com base em outro critério aceito pela CVM.

De acordo com o Regulamento do Novo Mercado e o nosso Estatuto Social, o preço mínimo das ações na oferta pública de aquisição de ações a ser efetuada para o cancelamento do registro de companhia aberta deverá corresponder ao Valor Econômico apurado em laudo de avaliação elaborado por instituição ou empresa especializada, com experiência comprovada e independente quanto ao poder de decisão da Companhia, seus administradores e/ou Acionista Controlador, além de satisfazer os requisitos do parágrafo 1° do artigo 8° da Lei das Sociedades por Ações, e conter a responsabilidade prevista no parágrafo 6° do mesmo artigo. A instituição ou empresa especializada será escolhida pela assembléia geral a partir de lista tríplice apresentada pelo nosso Conselho de Administração devendo a respectiva deliberação, não se computando os votos em branco, ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas representantes das Ações em Circulação presentes naquela assembléia, que se instalada em primeira convocação deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total de Ações em Circulação, ou que se instalada em segunda convocação poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação.

Nos termos do Regulamento do Novo Mercado, se o Valor Econômico das ações for superior ao valor informado pelo ofertante, a decisão de se proceder ao cancelamento do registro de companhia aberta ficará revogada, exceto se o ofertante concordar expressamente em formular a oferta pública pelo Valor Econômico apurado, devendo o ofertante divulgar ao mercado a decisão que tiver adotado.

É assegurada a revisão do valor da oferta, no caso de titulares de no mínimo 10% das ações em circulação no mercado requererem aos nossos administradores que convoquem assembléia especial dos acionistas para deliberar sobre a realização de nova avaliação, pelo mesmo ou por outro critério, para determinação do valor da nossa Companhia. Tal requerimento deverá ser apresentado no prazo de 15 dias, contados da divulgação do valor da oferta pública, devidamente fundamentado. Os acionistas que requisitarem a realização de nova avaliação, bem como aqueles que votarem a seu favor, deverão nos ressarcir pelos custos incorridos, caso o novo valor seja inferior ou igual ao valor inicial da oferta pública. Caso o valor apurado na segunda avaliação seja maior, a oferta pública deverá obrigatoriamente adotar esse valor maior, ou ser cancelada.

Juízo Arbitral

Como as nossas Ações estão listadas no Novo Mercado, a BOVESPA, a Companhia, o Acionista Controlador, os Administradores e os membros do Conselho Fiscal da Companhia comprometem-se a resolver toda e qualquer disputa ou controvérsia relacionada ou oriunda do Regulamento do Novo Mercado, do Contrato de Participação no Novo Mercado, da Cláusula Compromissória, em especial, quanto à sua aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem, nos termos do seu Regulamento de Arbitragem.

De acordo com o nosso Estatuto Social, a Sociedade, seus Acionistas, Administradores e os membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei n.º 6.404/76, no Estatuto Social da Sociedade, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, nos termos deste Regulamento.

Saída do Novo Mercado

Podemos, a qualquer momento, sair do Novo Mercado, desde que a saída seja (i) aprovada previamente em assembléia geral de acionistas, e (ii) comunicada a BOVESPA por escrito com antecedência prévia de 30 dias.

Quando ocorrer a nossa saída do Novo Mercado, para que as Ações passem a ter registro de negociação fora do Novo Mercado, nosso acionista controlador deverá efetivar oferta pública de aquisição das ações dos demais acionistas da Companhia, no mínimo, pelo Valor Econômico, a ser apurado mediante elaboração de laudo de avaliação por empresa especializada e independente do poder de decisão da Companhia, seus administradores e/ou acionistas controlador, com experiência comprovada, que será escolhida pela assembléia geral a partir de lista tríplice apresentada pelo nosso Conselho de Administração, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Quando a saída da Companhia do Novo Mercado ocorrer em razão de cancelamento de registro de companhia aberta: (i) deverão ser observados todos os procedimentos previstos na legislação, além da realização de oferta tendo como preço mínimo ofertado o Valor Econômico da ação, a ser apurado nos mesmos termos do parágrafo acima, e (ii) ficará dispensada a realização da assembléia geral acima referida.

A saída do Novo Mercado não implicará para a Companhia a perda da condição de companhia aberta registrada na BOVESPA.

Na hipótese da nossa saída do Novo Mercado, em razão de reorganização societária, na qual a companhia resultante não seja admitida à negociação no Novo Mercado, o nosso acionista controlador deverá efetivar oferta pública de aquisição de ações pertencentes aos demais acionistas da Companhia, no mínimo, pelo respectivo Valor Econômico das ações, a ser apurado nos mesmos termos acima referidos, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis. A notícia da realização da oferta pública deverá ser comunicada à BOVESPA e divulgada ao mercado imediatamente após a realização da assembléia geral da Companhia que houver aprovado a referida reorganização.

Caso o nosso controle seja alienado nos 12 meses subseqüentes à nossa saída do Novo Mercado, o nosso acionista controlador alienante e o adquirente do controle deverão, conjunta e solidariamente, oferecer aos demais acionistas a aquisição de suas ações, nas mesmas condições e pelo mesmo preço pago ao acionista controlador alienante na alienação de suas próprias ações, devidamente atualizado.

Após a saída do Novo Mercado, os valores mobiliários da Companhia não poderão retornar a ser listadas no Novo Mercado por um período mínimo de 2 (dois) anos contados da data em que tiver sido formalizado o desligamento, salvo se a Companhia tiver o seu controle acionário alienado após a formalização de sua saída do Novo Mercado.

XXI. DIVIDENDOS E POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Valores Disponíveis para Distribuição

Em cada Assembléia Geral Ordinária, o nosso Conselho de Administração deverá fazer uma recomendação sobre a destinação do lucro líquido do exercício social anterior, que será objeto de deliberação por nossos acionistas. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o lucro líquido é definido como o resultado do exercício deduzidos os prejuízos acumulados de exercícios sociais anteriores, a provisão para o imposto sobre a renda, a provisão para contribuição social e quaisquer valores destinados ao pagamento de participações estatutárias de empregados e administradores.

Em linha com a Lei das Sociedades por Ações, nosso Estatuto Social prevê que os valores disponíveis para distribuição de dividendos aos nossos acionistas deverão corresponder ao resultado que obtivermos em cada exercício social, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, mediante as seguintes alocações:

- dedução de prejuízos acumulados e da provisão para imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido;
- pagamento de participações aos administradores, observado o disposto na Lei das Sociedades por Ações;
- 5% a 20% para a nossa reserva legal;
- reserva de contingências, com base em proposta a ser apresentada por nossa Diretoria, nos termos do artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;
- reserva de lucros a realizar, com base em proposta a ser apresentada por nossa Diretoria, nos termos do artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações;
- 25%, no mínimo, para dividendo obrigatório;
- reserva de expansão, que será formada com até 90% do lucro líquido que remanescer após as destinações referidas anteriormente, limitada ao valor de nosso capital social; e
- o remanescente será distribuído como dividendo adicional aos nossos acionistas.

Nossos cálculos relativos ao lucro líquido e alocações para reservas referentes a qualquer exercício social, bem como aos valores disponíveis para distribuição, são determinados com base em nossas demonstrações financeiras não consolidadas preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações.

Reservas

De acordo com a legislação brasileira, as companhias geralmente apresentam duas principais contas de reservas: as reservas de lucros e as reservas de capital.

Reservas de Lucros

Nossas reservas de lucros compreendem a reserva legal, a reserva de lucros a realizar, a reserva para contingências, a reserva de retenção de lucros e a reserva estatutária.

Reserva legal. Estamos obrigados a manter reserva legal, a qual devemos destinar 5,0% (cinco por cento) do lucro líquido de cada exercício social até que o valor da reserva seja igual a 20,0% (vinte por cento) do nosso capital social. Não obstante, não somos obrigados a fazer qualquer destinação à reserva legal com relação a qualquer exercício social em que a reserva legal, quando acrescida à outras reservas de capital constituídas, exceder 30,0% (trinta por cento) do nosso capital social. Eventuais prejuízos líquidos poderão ser levados a débito da reserva legal. Os valores a serem alocados à reserva legal devem ser aprovados em assembléia geral e só podem ser utilizados para compensar prejuízos ou aumentar o nosso capital social. Dessa forma, os recursos da Reserva Legal não são disponíveis para pagamento de dividendos. Em 31 de dezembro de 2005, o saldo da nossa reserva legal era de aproximadamente R$5,9 milhões, o que equivalia a aproximadamente 3% do capital social da Companhia na mesma data.

Reserva de lucros a realizar. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, no exercício social em que o valor do dividendo obrigatório ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido, o excesso poderá ser destinado à constituição de reserva de lucros a realizar. Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, considera-se realizada a parcela do lucro líquido do exercício que exceder a soma dos seguintes valores (i) o resultado líquido positivo (se houver) da equivalência patrimonial; e (ii) o lucro, ganho ou rendimento em operações cujo prazo de realização financeira ocorra após o término do exercício social seguinte. Os lucros registrados na reserva de lucros a realizar, quando realizados e se não tiverem sido absorvidos por prejuízos em exercícios subseqüentes, deverão ser acrescidos ao primeiro dividendo declarado após a sua realização. Em 31 de dezembro de 2005, não havia sido constituída reserva de lucros a realizar.

Reserva para contingências. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, parte do lucro líquido poderá ser destinada à reserva para contingências com a finalidade de compensar, em exercício futuro, a diminuição do lucro decorrente de perda julgada provável, cujo valor possa ser estimado. Qualquer valor destinado à reserva para contingências deverá ser revertido no exercício social em que a perda que tenha sido antecipada não venha, de fato, a ocorrer, ou deverá ser baixado na hipótese de a perda antecipada efetivamente ocorrer. A alocação de recursos destinados à reserva para contingências está sujeita à aprovação dos acionistas em assembléia geral. Em 31 de dezembro de 2005, não contabilizamos reserva para contingências.

Reserva estatutária. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nosso Estatuto Social poderá criar reservas para onde poderemos alocar parte do nosso lucro líquido, devendo indicar a finalidade, critério de cálculo e limite máximo da reserva. A alocação dos recursos para reservas estatutárias não poderá ocorrer caso tal alocação afete o pagamento do dividendo mínimo obrigatório. Nosso estatuto prevê a manutenção de uma reserva de lucros denominada "Reserva de Expansão" que terá por fim assegurar recursos para financiar aplicações adicionais do capital fixo e circulante e será formada com até 90% do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias, não podendo essa reserva ultrapassar o valor do capital social. Em 31 de dezembro de 2005, o saldo da reserva de expansão, anteriormente denominada reserva de retenção de lucros,totalizava R$56 milhões.

O saldo das contas de reservas de lucros, com exceção da reserva para contingências e reserva de lucros a realizar, não podem exceder o nosso capital social. Caso isso ocorra, a Assembléia Geral Ordinária deverá decidir se o excedente será utilizado no pagamento de capital subscrito e não integralizado, no aumento e subscrição de capital social ou no pagamento de dividendos.

Reservas de Capital. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, as reservas de capital somente poderão ser utilizadas, entre outras coisas, para (i) absorção de prejuízos que excedam os lucros acumulados e as reservas de lucros; (ii) resgate, reembolso, ou compra das nossas próprias ações; e (iii) incorporação ao nosso capital social. As parcelas eventualmente destinadas à nossa reserva de capital não são consideradas no cálculo do dividendo mínimo obrigatório. Em 31 de dezembro de 2005, não havia provisão para reserva de capital.

Retenção de Lucros

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, a Assembléia Geral poderá deliberar reter parcela do lucro líquido do exercício prevista em orçamento de capital que tenha sido previamente aprovado. Em 31 de dezembro de 2005 não havia saldo de lucros retidos.

Pagamento de Dividendos e Juros sobre o Capital Próprio

A Lei das Sociedades por Ações determina que o estatuto social de uma sociedade anônima brasileira especifique um percentual mínimo do lucro disponível para pagamento aos acionistas, a título de dividendos, em cada exercício social, ainda que ele possa ser pago sob a forma de juros sobre o capital próprio, denominado dividendo mínimo obrigatório.

O dividendo mínimo obrigatório tem como base um percentual do lucro líquido ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações, ao invés de um valor monetário fixo por ações. De acordo com o nosso Estatuto Social e de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, devemos destinar, no mínimo, 25,0% do nosso lucro líquido ajustado, conforme explicado acima em *"- Valores Disponíveis para Distribuição"*, ao pagamento de dividendos aos nossos acionistas.

De acordo com o nosso Estatuto Social, a Assembléia Geral Ordinária pode determinar o pagamento aos administradores, a título de participação nos lucros, de até 10,0% do resultado do exercício, depois de deduzidos do resultado do exercício os prejuízos acumulados, a provisão para o imposto sobre a renda e a provisão para a contribuição social, e de acordo com o critério determinado pelo nosso Conselho de Administração. O pagamento de participação nos lucros aos administradores da Companhia somente poderá ocorrer após o pagamento do dividendo mínimo obrigatório aos nossos acionistas.

A Lei das Sociedades por Ações permite, entretanto, que uma companhia aberta suspenda a distribuição obrigatória de dividendos, caso o Conselho de Administração informe à Assembléia Geral Ordinária que a distribuição seria incompatível com a situação financeira da companhia e ao acionistas deliberem não distribuí-los. O Conselho Fiscal, se em funcionamento, deve dar parecer sobre a informação do Conselho de Administração. Nessa hipótese, a nossa Administração deverá encaminhar exposição justificativa para a suspensão à CVM. Os lucros não distribuídos em razão da suspensão na forma acima mencionada serão registrados como reserva especial e, caso não sejam absorvidos por prejuízos em exercícios subseqüentes, deverão ser pagos, a título de dividendos, tão logo a condição financeira da companhia assim o permita. Segundo a Lei das Sociedades por Ações, a assembléia geral de uma Companhia de capital aberto, tal como nós, pode deliberar, desde que não haja oposição de qualquer acionista presente, pelo pagamento de dividendos em um montante inferior ao dividendo mínimo obrigatório, ou decidir reter o total do lucro líquido, exclusivamente para o pagamento de créditos representados por debêntures vencíveis e que não sejam conversíveis em ações.

O dividendo obrigatório pode ser pago também a título de juros sobre o capital próprio, tratado como despesa dedutível para fins de IRPJ e CSLL.

Dividendos

Somos obrigados pela Lei das Sociedades por Ações e por nosso Estatuto Social a realizar Assembléia Geral Ordinária até 30 de abril de cada exercício social, para deliberar dentre outras coisas, sobre o pagamento de dividendos, que toma por base as demonstrações financeiras auditadas não consolidadas, referentes ao exercício social imediatamente anterior.

Os titulares de ações na data em que o dividendo for declarado farão jus ao recebimento dos dividendos. Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, o dividendo anual deve ser pago no prazo de 60 dias a contar de sua declaração, a menos que a deliberação de acionistas estabeleça outra data de pagamento. Em qualquer hipótese, o pagamento de dividendos deverá ocorrer antes do encerramento do exercício social em que tenham sido declarados.

Os acionistas têm prazo de três anos, contados da data de pagamento de dividendos, para reclamar dividendos, ou pagamentos de juros sobre o capital próprio, referentes às suas ações, após o qual o valor dos dividendos não reclamados reverterá em nosso favor.

De acordo com o nosso Estatuto Social, nosso Conselho de Administração pode declarar dividendos intermediários baseado em balanços semestrais ou períodos menores. O total de dividendos pagos semestralmente não pode exceder o montante das nossas reservas de capital. Os dividendos intermediários podem ser abatidos do valor do dividendo obrigatório relativo ao lucro líquido do final do exercício em que os dividendos intermediários foram pagos.

Juros sobre o Capital Próprio

Desde 1° de janeiro de 1996, as sociedades brasileiras estão autorizadas a pagar juros sobre o capital próprio dos seus acionistas e considerar tais pagamentos dedutíveis do lucro para fins de cálculo do IRPJ e, a partir de 1997, também para fins de cálculo da CSLL. A dedução fica, de modo geral, limitada em relação a um determinado exercício, ao que for maior entre (i) 50,0% do nosso lucro líquido (após as deduções de provisões para a CSLL, mas antes de se considerar a provisão para o IRPJ e juros sobre o capital próprio) do período com relação ao qual o pagamento seja efetuado; e (ii) 50,0% de nossos lucros acumulados e reservas de lucros no início do exercício social em relação ao qual o pagamento seja efetuado. Os juros sobre o capital próprio ficam limitados à variação *pro rata die* da Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP). O valor pago a título de juros sobre o capital próprio, líquido de IRRF, poderá ser imputado como parte do valor do dividendo mínimo obrigatório. De acordo com a legislação aplicável, somos obrigados a pagar aos acionistas valor suficiente para assegurar que a quantia líquida recebida por eles a título de juros sobre o capital próprio, descontado o pagamento do IRRF, acrescida do valor dos dividendos declarados, seja equivalente ao menos ao montante do dividendo mínimo obrigatório.

Qualquer pagamento de juros sobre o capital próprio aos acionistas, sejam eles residentes ou não no Brasil, está sujeito ao IRRF à alíquota de 15,0%, ou seja, sendo que esse percentual será de 25,0% caso o acionista que receba os juros seja residente em um paraíso fiscal (i.e., um País onde não exista imposto de renda ou que tenha imposto de renda com percentual máximo fixado abaixo de 20,0% ou onde a legislação local imponha restrições à divulgação da composição dos acionistas ou do proprietário do investimento).

De acordo com o artigo 32 da Lei nº 4.357, de 16 de julho de 1964, as pessoas jurídicas brasileiras que estiverem em débito não garantido para com a União e suas autarquias de previdência e assistência social, por falta de recolhimento de tributos, não poderão distribuir quaisquer bonificações a seus acionistas ou dar ou atribuir participação de lucros a seus sócios ou quotistas, bem como a seus diretores e demais membros de órgãos dirigentes, fiscais ou consultivos.

A multa aplicável à pessoa jurídica que deixar de observar tal determinação é 50,0% sobre o valor distribuído ou pago aos beneficiários, tendo sido recentemente limitada pela Lei n.º 11.051, de 29 de dezembro de 2004, ao percentual de 50% do valor do débito de tributo. Devido ao fato de que essa lei foi editada recentemente, não havendo, até o momento, manifestação em âmbito judicial sobre a sua aplicação, não é possível prever se uma eventual interpretação de que tal dispositivo seja aplicável para o pagamento de dividendos prevalecerá nos tribunais do País.

Política de Dividendos

Nós pretendemos declarar e pagar dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, em cada exercício social, no montante de aproximadamente 25,0% do nosso lucro líquido ajustado de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e o nosso Estatuto Social.

A declaração anual de dividendos, incluindo o pagamento de dividendos além do dividendo mínimo obrigatório, exige aprovação em Assembléia Geral Ordinária por maioria de votos de acionistas titulares de nossas Ações e irá depender de diversos fatores. Dentre estes fatores estão nossos resultados operacionais, condição financeira, necessidades de caixa, perspectivas futuras e outros fatores que nosso Conselho de Administração e acionistas julguem relevantes. Dentro do contexto de nosso planejamento tributário, no futuro será benéfico o pagamento de juros sobre o capital próprio.

A tabela abaixo demonstra as datas e os valores pagos a título de distribuição de dividendos nos anos de 2000 a 2005, sem ajustes para refletir o grupamento de ações na proporção de 8:1 ocorrido na Assembléia Geral Extraordinária Ocorrida em 26 de janeiro de 2006.

	Exercício Social de					
	2000	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**
			(em R$)			
Dividendos....................	3.213.000	-	1.040.300	-	7.713.081	4.796.500
Quantidade de ações	128.750.000	128.750.000	128.750.000	386.814.516	386.814.516	386.814.516
R$ por ação	0,02496	-	0,00808	-	0,01994	-

De acordo com as regras do Novo Mercado, nosso capital social deve ser representado exclusivamente por ações ordinárias e, portanto, não estamos autorizados a emitir ações preferenciais. Em 26 de janeiro de 2006, realizamos uma assembléia geral extraordinária que aprovou, dentre outras coisas, a alteração do nosso Estatuto Social, de forma a adaptá-lo às regras do Novo Mercado. Em 27 de janeiro de 2006, celebramos um contrato com a BOVESPA regulando o nosso ingresso no Novo Mercado, com início da negociação das nossas Ações no Novo Mercado na mesma data.

XXII. PRÁTICAS DE GOVERNANÇA CORPORATIVA

Essa seção contém informações sobre as práticas de governança corporativa adotadas pela Companhia, e deve ser analisada conjuntamente com as Seções *"XX. Descrição do Capital Social"*, *"XVII. Administração"* e *"XII. Informações sobre o Mercado"*.

Governança Corporativa é o sistema pelo qual as sociedades são dirigidas e monitoradas, envolvendo os relacionamentos entre acionistas, Conselho de Administração, Diretoria, auditores independentes e Conselho Fiscal.

Já o Novo Mercado, um segmento de listagem da BOVESPA destinado à negociação de ações emitidas por companhias que se comprometem, voluntariamente, com a adoção das práticas de governança corporativa e divulgação de informações adicionais em relação ao que já é exigido pela legislação vigente.

A BOVESPA possui três níveis diferentes de práticas de governança corporativa, Nível I, Nível II, e Novo Mercado. Eles diferenciam-se pelo grau das exigências destas práticas. O Novo Mercado é o mais rigoroso deles, exigindo o máximo de práticas de governança corporativa a serem adotadas pela sociedade.

A Companhia, desde 2003, alterou seu Estatuto Social e aderiu ao Nível I.

Em 27 de janeiro de 2006 aderimos ao Novo Mercado reforçando o nosso comprometimento com boas práticas de governança corporativa.

Conselho de Administração

O conselho de administração de companhias autorizadas a terem suas ações negociadas no Novo Mercado deve ser composto por no mínimo 5 membros, dos quais, no mínimo 20% (vinte por cento) deverão ser Conselheiros Independentes, eleitos pela Assembléia Geral, com mandato unificado de, no máximo, 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição. Todos os membros do Conselho de Administração e da Diretoria devem subscrever um Termo de Anuência dos Administradores, condicionando a posse nos respectivos cargos à assinatura desse documento. Por meio do Termo de Anuência, os administradores da Companhia responsabilizam-se pessoalmente a agir em conformidade com o Contrato de Participação no Novo Mercado, com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado e com o Regulamento do Novo Mercado.

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, o Conselho de Administração deve ter no mínimo 5 (cinco) membros, dos quais, no mínimo, 20% (vinte por cento) deverão ser Conselheiros Independentes. Os conselheiros são eleitos em Assembléia Geral de acionistas para um mandato unificado de 1 (um) ano, podendo ser reeleitos e destituídos a qualquer momento por acionistas da Companhia reunidos em Assembléia Geral. Ver seção *"XX. Descrição do Capital Social – Conselho de Administração"*.

A Companhia possui 2 (dois) Conselheiros Independentes no Conselho de Administração, os quais não possuem nenhuma ligação com a Companhia além da sua participação no Conselho. São eles: Marcelo Serfaty, brasileiro, (casado), (economista), portador da cédula de identidade RG nº 004.457.205-5, SSP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 693.156.557-53, com escritório profissional na Avenida Presidente Wilson nº 231 – 17º andar – Rio de Janeiro - RJ e Eleazar de Carvalho Filho, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 11.620.489, inscrito no CPF/MF sob o nº 382.478.107-78, com escritório profissional na Avenida Ataulfo de Paiva nº 1351 – 1º andar – Rio de Janeiro - RJ. Ver Seção *"XVII. Administração – Conselho de Administração"*.

Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal é um órgão independente da administração e da auditoria externa da Companhia. Do mesmo modo que o Conselho de Administração, os membros do Conselho Fiscal, por meio do Termo de Anuência Dos Membros do Conselho Fiscal, responsabilizam-se pessoalmente a agir em conformidade com o Contrato de Participação no Novo Mercado, com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado e com o Regulamento do Novo Mercado, condicionando a posse nos respectivos cargos à assinatura desse documento.

O Conselho Fiscal da Companhia é de funcionamento não permanente, mas pode ser instalado em qualquer exercício social caso haja requisição por parte de acionistas, nos termos da legislação vigente. Atualmente, a Companhia não possui um Conselho Fiscal instalado. Ver Seção *"XVII. Administração – Conselho Fiscal"*.

Percentual Mínimo de Ações em Circulação após Aumento de Capital

De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, na ocorrência de um aumento de capital que não tenha sido integralmente subscrito por quem tinha direito de preferência ou que não tenha contado com número suficiente de interessados na respectiva distribuição pública, a subscrição total ou parcial de tal aumento de capital pelo Acionista Controlador obrigá-lo-á a tomar as medidas necessárias para recompor o percentual mínimo de ações em circulação, de 25% (vinte e cinco por cento) das ações do capital social da Companhia, nos 6 (seis) meses subseqüentes à homologação da subscrição.

Alienação do Controle

Estipula o Regulamento do Novo Mercado que a alienação do controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição, suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente obrigue-se a efetivar oferta pública de aquisição das demais ações dos outros acionistas da Companhia, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao acionista controlador alienante, devendo ser entregue à BOVESPA declaração contendo o preço e demais condições da operação de alienação de controle da Companhia.

Esta oferta ainda será exigida quando houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações de outros títulos ou direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações, em que venha resultar na alienação do controle da Companhia; e , em caso de alienação de controle de sociedade que detenha o poder de controle da Companhia, sendo que, neste caso, o acionista controlador alienante ficará obrigado a declarar à BOVESPA o valor atribuído à Companhia nessa alienação e anexar documentos que comprovem esse valor.

O acionista controlador alienante não transferirá a propriedade de suas ações enquanto o comprador não subscrever o Termo de Anuência dos Controladores. A Companhia também não registrará qualquer transferência de ações para o comprador, ou para aquele(s) que vier(em) a deter o poder de controle, enquanto este(s) não subscrever(em) o Termo de Anuência dos Controladores, devendo tal documento ser encaminhado à BOVESPA imediatamente.

O comprador deve ainda, quando necessário, tomar as medidas necessárias para recompor o percentual mínimo de ações em circulação, consistente em 25% (vinte e cinco por cento) do total de ações do capital social da Companhia, dentro dos 6 (seis) meses subseqüentes à aquisição do Controle.

Aquisição de Controle por meio de Aquisições Sucessivas

Segundo o Regulamento do Novo Mercado, aquele que já detiver ações da Companhia e que venha a adquirir o seu controle acionário, em razão de contrato particular de compra e venda de ações celebrado com os Acionistas Controladores, envolvendo qualquer quantidade de ações, deverá efetivar oferta pública no modelo acima referido, e ressarcir os acionistas de quem tenha comprado ações em bolsa nos seis meses anteriores à data da alienação de controle da Companhia, a quem deverá pagar a diferença entre o preço pago ao acionista controlador alienante e o valor pago em bolsa, por ações da Companhia neste período, devidamente atualizado.

Negociações de Valores Mobiliários e seus Derivados por Administradores, Controladores e Membros do Conselho Fiscal

Os administradores, os Acionistas Controladores e os membros do Conselho Fiscal da Companhia devem comunicar à BOVESPA, logo após a investidura no cargo, a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Companhia de que sejam titulares, direta ou indiretamente, inclusive seus derivados.

Ainda segundo as regras do Novo Mercado, o acionista controlador fica obrigado a comunicar à BOVESPA (i) a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Companhia de que seja titular direta ou indiretamente, inclusive seus derivativos, sendo que tal comunicação deverá ser feita imediatamente após a aquisição do poder de controle e (ii) quaisquer negociações que vierem a ser efetuadas, relativas aos valores mobiliários e seus derivativos, em detalhe, informando-se inclusive o preço, no prazo de 10 (dez) dias após o término do mês em que se verificar a negociação.. Ver seção *"XX. Descrição do Capital Social – Negociação de Valores Mobiliários de Nossa Emissão pelos nossos Acionistas Controladores, Conselheiros e Diretores e pela nossa Companhia"*.

Cancelamento de Registro da Companhia

Conforme as regras do Novo Mercado e o Estatuto Social da Companhia, o cancelamento do registro da Companhia aberta exigirá a elaboração de laudo de avaliação de suas ações pelo respectivo Valor Econômico, devendo tal laudo ser elaborado por instituição ou empresa especializada, com experiência comprovada e independência quanto ao poder de decisão da Companhia, seus Administradores e/ou Acionista Controlador, além de satisfazer os requisitos do parágrafo 1° do artigo 8° da Lei das Sociedades por Ações, e conter a responsabilidade prevista no parágrafo 6° do mesmo artigo.

A escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela determinação do Valor Econômico da Companhia é de competência privativa da assembléia geral, a partir da apresentação, pelo Conselho de Administração, de lista tríplice, devendo a respectiva deliberação, não se computando os votos em branco, ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas representantes das Ações em Circulação presentes naquela assembléia, que se instalada em primeira convocação deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total de Ações em Circulação, ou que se instalada em segunda convocação poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação.

Os custos de elaboração do laudo de avaliação deverão ser assumidos integralmente pelo ofertante.

O Valor Econômico das ações, apontado no laudo de avaliação, será o preço mínimo a ser ofertado pelo acionista controlador ou pela Companhia na oferta pública de aquisição de ações para o cancelamento do registro de Companhia aberta.

Quando for informada ao mercado a decisão de se proceder ao cancelamento de registro de companhia aberta, o ofertante deverá divulgar o valor máximo por ação ou lote de mil ações pelo qual formulará a oferta pública. A oferta pública ficará condicionada a que o valor apurado no laudo de avaliação não seja superior ao valor divulgado pelo ofertante, conforme disposto no parágrafo acima.

Se o Valor Econômico das ações for superior ao valor informado pelo ofertante, a decisão de se proceder ao cancelamento do registro de companhia aberta ficará revogada, exceto se o ofertante concordar expressamente em formular a oferta pública pelo Valor Econômico apurado, devendo o ofertante divulgar ao mercado a decisão que tiver adotado.

No demais, o procedimento para o cancelamento do registro de companhia aberta deve seguir os procedimentos e demais exigências estabelecidas pela legislação vigente, especialmente aquelas constantes das normas editadas pela CVM sobre a matéria e respeitados os preceitos constantes do Regulamento do Novo Mercado. Ver seção *"XX. Descrição do Capital Social - Cancelamento de Registro de Companhia Aberta"*.

Saída do Novo Mercado

É permitido à Companhia sair a qualquer tempo do Novo Mercado, desde que a saída seja aprovada em assembléia geral de acionistas e comunicada à BOVESPA por escrito com antecedência de 30 (trinta) dias. A ata de assembléia deve conter o motivo da saída do Novo Mercado, sendo que esta não implica a perda da condição de companhia aberta registrada na BOVESPA. Ver Seção *"XX. Descrição do Capital Social – Saída do Novo Mercado"*.

Política de Divulgação de Informações ao Mercado

A Companhia possui ainda, conforme a Instrução nº 358 da CVM, uma Política de Divulgação de Informações do Mercado, que consiste na divulgação de informações relevantes e na manutenção de sigilo acerca destas informações que ainda não tenham sido divulgadas ao público.

Informação relevante consiste em qualquer decisão de acionista controlador, deliberação de assembléia geral ou dos órgãos de administração da Companhia, ou qualquer outro ato ou fato de caráter político-administrativo, técnico, negocial ou econômico-financeiro ocorrido ou relacionado aos negócios da Companhia, que possa influir de modo ponderável (i) na cotação dos valores mobiliários; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter os valores mobiliários; ou (iii) na determinação de os investidores exercerem quaisquer direitos inerentes à condição de titulares de valores mobiliários.

É de responsabilidade do Diretor de Relações com Investidores divulgar e comunicar à CVM e às Bolsas de Valores, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado aos negócios da Companhia que seja considerado informação relevante, bem como zelar pela ampla e imediata disseminação da informação relevante nas bolsas de valores e ao público em geral (através de anúncio publicado no jornal, etc.).

A Instrução nº 358 da CVM prevê uma única hipótese de exceção à imediata divulgação de informação relevante. Referida informação só poderá deixar de ser divulgada se sua revelação puder colocar em risco interesse legítimo da Companhia.

Todas as pessoas vinculadas (os acionistas controladores da Companhia, seus diretores, membros do Conselho de Administração, do conselho fiscal e de quaisquer outros órgãos com funções técnicas ou consultivas criados por disposição estatutária, gerentes e funcionários da Companhia que tenham acesso freqüente a informações relevantes e outros que a Companhia considere necessário ou conveniente) deverão assinar Termo de Adesão à Política de Divulgação de Informações Relevantes, e guardar sigilo sobre as informações ainda não divulgadas, sob pena de indenizar a Companhia e as demais pessoas vinculadas dos prejuízos que venham a ocorrer.

Arbitragem

Pelo Regulamento do Novo Mercado, e pelo Estatuto Social da Companhia, a BOVESPA, o acionista controlador, os administradores, a própria Companhia e os membros do conselho fiscal comprometem-se a resolver toda e qualquer disputa ou controvérsia relacionada ou oriundas do Regulamento do Novo Mercado, do Contrato de Participação no Novo Mercado, da Cláusula Compromissória, em especial, quanto `a sua aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, através de arbitragem, nos termos do Regulamento de Arbitragem do Mercado. Ver Seção *"XX. Descrição do Capital Social – Juízo Arbitral".*

Informações Periódicas

Demonstrações de Fluxos de Caixa

Estipula o Regulamento do Novo Mercado que as demonstrações financeiras da Companhia e as demonstrações consolidadas a serem elaboradas ao término de cada trimestre (excetuando-se o último trimestre) e de cada exercício social, devem, obrigatoriamente, incluir Demonstração dos Fluxos de Caixa, a qual indicará, no mínimo, as alterações ocorridas no saldo de caixa e equivalentes de caixa, segregadas em fluxos das operações, dos financiamentos e dos investimentos.

Segundo o Regulamento do Novo Mercado a Companhia deve apresentar as a Demonstração de Fluxos de caixa após 6 (seis) meses da data da obtenção pela Companhia da autorização para negociar no Novo Mercado. Ver Seção *"XX. Descrição do Capital Social – Divulgação de Informações Eventuais e Periódicas"*.

Demonstrações Financeiras Elaboradas de Acordo com Padrões Internacionais

Dispõe o Regulamento do Novo Mercado que após o encerramento de cada exercício social a Companhia deverá elaborar (i) demonstrações financeiras ou demonstrações consolidadas, quando aplicável, de acordo com os padrões internacionais US GAAP ou IFRS, em reais ou dólares americanos, as quais deverão ser divulgadas na íntegra, no idioma inglês. Devem ainda ser acompanhadas do relatório de administração, de notas explicativas, que informem inclusive o lucro líquido e o patrimônio líquido apurados ao final do exercício segundo os princípios contábeis brasileiros e a proposta de destinação do resultado, e do parecer dos auditores independentes; ou (ii) divulgar, no idioma inglês, a íntegra das demonstrações financeiras, relatório da administração e notas explicativas acompanhadas de nota explicativa adicional que demonstre a conciliação do resultado do exercício e do patrimônio líquido apurados segundo os critérios contábeis brasileiros e segundo os padrões internacionais US GAAP ou IFRS, evidenciando as principais diferenças entre os critérios contábeis aplicados, e do parecer dos auditores independentes (registrados na CVM e com experiência comprovada no exame de demonstrações financeiras elaboradas de acordo com os padrões internacionais US GAAP ou IFRS). Ver Seção "*XX. Descrição do Capital Social – Informações Trimestrais*".

De acordo com o Novo Mercado a adoção destes critérios deve ocorrer a partir da divulgação das demonstrações financeiras referentes ao segundo exercício após a obtenção pela Companhia de autorização para negociar no Novo Mercado os valores mobiliários por ela emitidos.

Informações Trimestrais em Inglês ou elaborada de Acordo com os Padrões Internacionais

Conforme esta regra, a Companhia deverá apresentar a íntegra das Informações Trimestrais traduzida para o idioma inglês ou, então, apresentar demonstrações financeiras ou demonstrações consolidadas, quando aplicável, de acordo com os padrões internacionais US GAAP ou IFRS. Ver Seção *"XX. Descrição do Capital Social – Informações Trimestrais."*

Esta apresentação de Informações Trimestrais, a qual deverá ser acompanhada de Parecer ou de Relatório de Revisão Especial dos Auditores Independentes, deve ocorrer a partir da divulgação da primeira demonstração financeira elaborada de acordo com padrões internacionais US GAAP ou IFRS.

Requisitos Adicionais para as Informações Trimestrais – ITR

O Regulamento do Novo Mercado estipula algumas informações complementares que deverão conter no ITR. São elas: (i) apresentar o balanço patrimonial consolidado, a Demonstração do Resultado Consolidado e o Comentário de desempenho consolidado, se estiver obrigada a apresentar demonstrações consolidadas ao final do exercício social; (ii) informar a posição acionária de todo aquele que detive mais de 5% (cinco por cento) do capital social da Companhia, direta ou indiretamente, até o nível da pessoa física; (iii) informar de forma consolidada a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Companhia de que sejam titulares, direta ou indiretamente, os grupos de acionista controlador, administradores e membros do Conselho Fiscal; (iv) informar a evolução da participação das pessoas mencionadas no item (iii) acima, em relação aos respectivos valores mobiliários, nos 12 (doze) meses anteriores; (v) incluir em notas explicativas, a Demonstração dos Fluxos de Caixa anteriormente mencionados; (vi) informar a quantidade de ações em circulação e sua porcentagem em relação ao total de ações emitidas; e (vii) informar a existência de Cláusula Compromissória.

Essa implementação deverá ocorrer, no máximo,6 (seis) meses após a obtenção pela Companhia de autorização para negociar no Novo Mercado os valores mobiliários por ela emitidos.

Requisitos Adicionais para as Informações Anuais - IAN

São também requisitos do Novo Mercado a inclusão dos itens (iii), (iv) e (vii) do tópico *"Requisitos Adicionais para as Informações Trimestrais"* nas Informações Anuais da Companhia no Quadro Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes. Ver Seção "Descrição do Capital Social – Informações Trimestrais".

Reunião Pública com Analistas

O Regulamento do Novo Mercado estipula que, pelo menos uma vez ao ano, a Companhia e os administradores deverão realizar reunião pública com analistas e quaisquer outros interessados, para divulgar informações quanto à sua respectiva situação econômico-financeira, projetos e perspectivas.

Calendário Anual

Fica estipulado pelo Novo Mercado que a Companhia e os administradores deverão enviar à BOVESPA e divulgar, até o fim de janeiro de cada ano, um calendário anual, informando sobre eventos corporativos programados, contendo informações sobre a Companhia, o evento, data e hora de sua realização, a publicação e o envio do documento tratado no evento à BOVESPA. Eventuais alterações subseqüentes em relação aos eventos programados deverão ser enviadas à BOVESPA e divulgadas imediatamente.

Contratos com o Mesmo Grupo

Segundo o Regulamento do Novo Mercado, a Companhia deve enviar à BOVESPA e divulgar informações de todo qualquer contrato celebrado entre a Companhia e suas Controlada(s) e Coligada(s), seus administradores, seu acionista controlador, e, ainda, entre a Companhia e sociedade(s) Controlada(s) e Coligada(s) dos Administradores e do Acionista Controlador, assim como com outras sociedades que com qualquer dessas pessoas integre um mesmo grupo de fato ou de direito, sempre que for atingido, num único contrato ou em contratos sucessivos, com ou sem o mesmo fim, em qualquer período de um ano, valor igual ou superior a R$200.000,00 (duzentos mil reais), ou valor igual ou superior a 1% (um por cento) sobre o patrimônio líquido da Companhia, considerando o maior.

Essas informações divulgadas deverão discriminar o objeto do contrato, o prazo, o valor, as condições de rescisão ou de término e a eventual influência do contrato sobre a administração ou a condução dos negócios da Companhia. Ver Seção *"XIX. Operações com Partes Relacionadas"*.

ROSSI RESIDENCIAL S/A

ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I - DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º - A **ROSSI RESIDENCIAL S/A** é uma sociedade anônima que se rege pelo presente estatuto e pela legislação aplicável.

Artigo 2º - A Sociedade tem sua sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha nº 5.200 – Edifício Miami – Bloco C – Conjunto 31.

Parágrafo Único - A Sociedade poderá instalar filiais, agências, depósitos, escritórios e quaisquer outros estabelecimentos no país ou no exterior por deliberação da Diretoria.

Artigo 3º - A Sociedade tem por objeto social a compra e venda de imóveis, desmembramento e loteamento de terrenos, incorporação imobiliária e construção de imóveis destinados à venda.

Artigo 4º - O prazo de duração da Sociedade é indeterminado.

CAPÍTULO II - CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 5º - O capital social subscrito e integralizado da Sociedade é de R$230.732.270,61 (duzentos e trinta milhões, setecentos e trinta e dois mil, duzentos e setenta reais e sessenta e um centavos), dividido em 48.351.814 (quarenta e oito milhões, trezentos e cinqüenta e um mil, oitocentas e quatorze) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Artigo 6º - A Sociedade está autorizada a aumentar, independentemente de deliberação da Assembléia Geral e de reforma estatutária, o capital social em até mais 100.000.000 (cem milhões) de ações ordinárias nominativas escriturais e sem valor nominal, totalizando 148.351.814 (cento e quarenta e oito milhões, trezentos e cinqüenta e um mil, oitocentas e quatorze) ações ordinárias, competindo ao Conselho de Administração estabelecer o número de ações a serem emitidas, para distribuição no pais ou no exterior, sob a forma pública ou privada, o preço e demais condições da subscrição e integralização, bem como deliberar sobre o direito de preferência, observadas as normas legais e estatutárias.

Parágrafo 1º - A Sociedade poderá, dentro dos limites do capital autorizado e de acordo com plano aprovado pela Assembléia Geral, outorgar opção de compra de ações a seus administradores ou empregados, ou a pessoas naturais que prestem serviços à sociedade ou à sociedade sob o seu controle, conforme vier a ser deliberado pelo Conselho de Administração, observadas as disposições estatutárias e as normas legais aplicáveis, não se aplicando o direito de preferência dos acionistas.

Parágrafo 2º - É vedado à Sociedade emitir partes beneficiárias.

Artigo 7º - O capital social será representado exclusivamente por ações ordinárias e a cada ação ordinária corresponderá o direito a um voto nas deliberações de acionistas.

Artigo 8º - Todas as ações da Sociedade serão escriturais e, em nome de seus titulares, serão mantidas em conta de depósito junto à instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários, escolhida pela Sociedade, obedecidas as disposições dos artigos 34 e 35 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("**Lei nº 6.404/76**") e demais prescrições legais aplicáveis.

Artigo 9º - Em caso de aumento de capital por subscrição de novas ações, emissão de debêntures conversíveis em ações e/ou bônus de subscrição, os acionistas terão direito de preferência para a subscrição de tais valores mobiliários, na forma do disposto no artigo 171 da Lei nº 6.404/76.

Parágrafo Único - Em caso de aumento de capital por subscrição de ações e debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante (i) a venda em bolsa de valores ou subscrição pública; ou, (ii) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, o Conselho de Administração poderá excluir ou reduzir o prazo legal para o exercício do direito de preferência.

Artigo 10 - A Sociedade poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir suas próprias ações, para posterior cancelamento ou alienação, observadas as condições e requisitos expressos no artigo 30 da Lei nº 6.404/76 e demais disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO III - ASSEMBLÉIA GERAL

Artigo 11 - A Assembléia Geral reunir-se-á ordinariamente uma vez por ano e, extraordinariamente, quando convocada nos termos da Lei ou deste Estatuto.

Parágrafo 1º - As deliberações da Assembléia Geral serão tomadas por maioria de votos.

Parágrafo 2º - A Assembléia Geral só poderá deliberar sobre assuntos da ordem do dia, constantes dos respectivos editais de convocação.

Parágrafo 3º - Nas Assembléias Gerais, os acionistas deverão apresentar, com no mínimo 72 (setenta e duas) horas de antecedência, além do documento de identidade, comprovante da respectiva participação acionária, expedido pela instituição escrituradora.

Artigo 12 - A Assembléia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração e secretariada por pessoa escolhida pelo Presidente.

Parágrafo Único - Na ausência do Presidente do Conselho de Administração ou de seu substituto, o Presidente e o Secretário da Mesa diretora da Assembléia Geral serão escolhidos pelos acionistas presentes.

Artigo 13 - Compete à Assembléia Geral, além das atribuições previstas em lei: I. eleger e destituir, a qualquer tempo, os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando instalado; II. tomar, anualmente, as contas dos administradores e deliberar sobre as demonstrações financeiras por eles apresentadas; III. fixar os honorários globais dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a remuneração dos membros do Conselho Fiscal, se instalado; IV. atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais desdobramentos e grupamentos de ações; V. aprovar programas de outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos seus administradores e empregados, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Sociedade; VI. deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos; VII. deliberar sobre transformação, fusão, incorporação e cisão da Sociedade, sua dissolução e liquidação, eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação; VIII. deliberar sobre a saída da Sociedade do Novo Mercado ("**Novo Mercado**") da Bolsa de Valores de São Paulo – BOVESPA (“**BOVESPA**”) nas hipóteses previstas no artigo 41 deste Estatuto Social; e IX. escolher a empresa especializada responsável pela preparação de laudo de avaliação das ações da Sociedade, em caso de cancelamento de registro de companhia aberta ou saída do Novo Mercado, conforme previsto no Capítulo VI deste Estatuto Social, dentre as empresas indicadas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único - O Presidente da Assembléia deverá observar e fazer cumprir as disposições dos acordos de acionistas arquivados na sede da Sociedade, não permitindo que se computem os votos proferidos em contrariedade com o conteúdo de tais acordos.

CAPÍTULO IV - ÓRGÃOS DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 14 - A Sociedade será administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria.

Parágrafo 1º - A investidura nos cargos far-se-á por termo lavrado em livro próprio, assinado pelo administrador empossado, dispensada qualquer garantia de gestão.

Parágrafo 2º - Os administradores permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

Artigo15 - A Assembléia fixará uma verba global anual para distribuição entre os administradores e caberá ao Conselho de Administração efetuar a distribuição da verba individualmente, observado o disposto neste Estatuto.

Artigo 16 - Qualquer dos órgãos de administração se reúne validamente com a presença da maioria de seus membros e delibera pelo voto da maioria dos presentes.

Parágrafo Único - Só é dispensada a convocação prévia da reunião como condição de sua validade se presentes todos os seus membros, admitidos, para este fim, os votos proferidos por delegação conferida a outro membro ou por escrito.

Conselho de Administração

Artigo 17 - O Conselho de Administração será composto de no mínimo 5 (cinco) e no máximo 11 (onze) membros, sendo um designado Presidente, um designado Vice-Presidente e os demais denominados Conselheiros, eleitos pela Assembléia Geral, pelo prazo de 1 (um) ano, permitida a reeleição.

Parágrafo 1º - No mínimo, 20% (vinte por cento) dos Conselheiros deverão ser Conselheiros Independentes, sendo também considerado(s) como independente(s) o(s) conselheiro(s) eleito(s) mediante faculdade prevista pelo artigo 141, parágrafos 4° e 5º da Lei nº 6.404/76.

Parágrafo 2º - Para os fins deste Artigo, o termo "**Conselheiro Independente**" significa o Conselheiro que (i) não tem qualquer vínculo com a Sociedade, exceto participação de capital; (ii) não é Acionista Controlador (tal como definido no artigo 35, parágrafo único deste Estatuto Social), cônjuge ou parente até segundo grau daquele, ou não é ou não foi, nos últimos 3 (três) anos, vinculado a sociedade ou entidade relacionada ao Acionista Controlador (pessoas vinculadas a instituições públicas de ensino e/ou pesquisa estão excluídas desta restrição); (iii) não foi, nos últimos 3 (três) anos, empregado ou diretor da Sociedade, do Acionista Controlador ou de sociedade controlada pela Sociedade; (iv) não é fornecedor ou comprador, direto ou indireto, de serviços e/ou produtos da Sociedade, em magnitude que implique perda de independência; (v) não é funcionário ou administrador de sociedade ou entidade que esteja oferecendo ou demandando serviços e/ou produtos à Sociedade; (vi) não é cônjuge ou parente até segundo grau de algum administrador da Sociedade; (vii) não recebe outra remuneração da Sociedade além da de conselheiro (proventos em dinheiro oriundos de participação no capital estão excluídos desta restrição).

Parágrafo 3º - Os membros do Conselho de Administração serão investidos nos seus cargos mediante a assinatura de termo lavrado em livro próprio. Os membros do Conselho de Administração deverão permanecer em seus cargos e no exercício de suas funções até que sejam eleitos seus substitutos, exceto se de outra forma for deliberado pela Assembléia Geral de Acionistas. A posse será condicionada à assinatura do Termo de Anuência dos Administradores, nos termos do disposto no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, e os membros do Conselho de Administração deverão, imediatamente após a investidura no cargo, comunicar à BOVESPA a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Sociedade de que sejam titulares, direta ou indiretamente, incluindo seus derivativos.

Parágrafo 4º - O membro do Conselho de Administração deve ter reputação ilibada, não podendo ser eleito, salvo dispensa da Assembléia Geral, aquele que (i) ocupar cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes da Sociedade ou (ii) tiver ou representar interesse conflitante com a Sociedade. Não poderá ser exercido o direito de voto pelo membro do Conselho de Administração caso se configurem, supervenientemente, os mesmos fatores de impedimento.

Parágrafo 5º - É vedado, na forma do artigo 115, parágrafo 1° da Lei nº 6.404/76, o exercício do direito de voto, na eleição dos membros do Conselho de Administração, em circunstâncias que configurem conflito de interesse com a Sociedade.

Parágrafo 6º - O membro do Conselho de Administração não poderá ter acesso a informações ou participar de reuniões de Conselho de Administração, relacionadas a assuntos sobre os quais tenha ou represente interesse conflitante com a Sociedade.

Artigo 18 - Na eleição dos membros do Conselho de Administração, a Assembléia Geral primeiro determinará, pelo voto majoritário, o número dos membros do Conselho a serem eleitos.

Artigo 19 - Caberá aos membros do Conselho de Administração, em sua primeira reunião, indicar, por maioria de votos, o Presidente e o Vice-Presidente.

Parágrafo 1° - Nas deliberações do Conselho de Administração, o Presidente, além do voto próprio, terá direito ao voto de qualidade, no caso de empate na votação.

Parágrafo 2° - Nos casos de impedimento temporário ou vacância do cargo, o Presidente será substituído, até a realização da primeira Assembléia Geral que se realizar, pelo Vice-Presidente ou, na sua falta, pelo Conselheiro que tenha desempenhado o mandato de membro do Conselho de Administração por mais tempo ou, na inexistência deste, pelo Conselheiro mais velho.

Parágrafo 3° - Ocorrendo impedimento ou vacância no cargo de membro efetivo do Conselho de Administração, o Conselho de Administração deverá convocar Assembléia Geral para preenchimento do respectivo cargo.

Artigo 20 - O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, quatro vezes por ano, e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo seu Presidente ou pela maioria de seus membros. As reuniões do Conselho poderão ser realizadas, excepcionalmente, por conferência telefônica, vídeo conferência, correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação.

Parágrafo 1º - As convocações para as reuniões serão feitas com antecedência mínima de 72 (setenta e duas) horas.

Parágrafo 2º - Todas as deliberações do Conselho de Administração constarão de atas lavradas no respectivo livro do Conselho e assinadas pelos conselheiros presentes.

Parágrafo 3º - Nas reuniões do Conselho de Administração são admitidos o voto por meio da delegação feita em favor de outro Conselheiro, o voto escrito antecipado e o voto proferido por fax, correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação, computando-se como presentes os membros que assim votarem.

Artigo 21 - Compete ao Conselho de Administração, além de outras atribuições que lhe sejam cometidas por lei ou pelo Estatuto Social: exercer as funções normativas das atividades da Sociedade, podendo avocar para seu exame e deliberação qualquer assunto que não se compreenda na competência privativa da Assembléia Geral ou da Diretoria; I. fixar a orientação geral dos negócios da Sociedade; II. eleger e destituir os Diretores da Sociedade; III. convocar a Assembléia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do artigo 132 da Lei nº 6.404/76; IV. fiscalizar a gestão dos Diretores, examinando, a qualquer tempo, os livros e papéis da Sociedade e solicitando informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e quaisquer outros atos; V. apreciar os resultados trimestrais das operações da Sociedade; VI. escolher e destituir os auditores independentes; VII. convocar os auditores independentes para prestar os esclarecimentos que entender necessários; VIII. apreciar o Relatório da Administração e as contas da Diretoria e deliberar sobre sua submissão à Assembléia Geral; IX. determinar a realização de inspeções, auditoria ou tomada de contas nas subsidiárias, controladas ou coligadas da Sociedade, bem como em fundações que patrocine; X. manifestar-se, previamente, sobre qualquer assunto a ser submetido à Assembléia Geral; XI. autorizar a emissão de ações da Sociedade, nos limites autorizados pelo Estatuto Social, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização, podendo, ainda, excluir ou reduzir o direito de preferência nas emissões de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa ou por subscrição pública ou em oferta pública de aquisição de controle, nos termos estabelecidos em lei; XII. deliberar sobre a aquisição pela Sociedade de ações de sua própria emissão, para manutenção em tesouraria e/ou posterior cancelamento ou alienação; XIII. propor, para a deliberação da Assembléia de Acionistas, programas de outorga de opção de compra ou subscrição de ações a seus administradores e empregados, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Sociedade, sem direito de preferência para os acionistas; XIV. autorizar a emissão de quaisquer instrumentos de crédito para a captação de recursos, sejam *bonds*, *notes*, *commercial papers*, e outros, de uso comum no mercado, deliberando ainda sobre as suas condições de emissão e resgate; XV. estabelecer o valor da participação nos lucros dos diretores, gerentes e empregados da Sociedade; XVI. deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real; XVII. definir a lista tríplice de empresas especializadas em avaliação econômica de empresas, para a preparação de laudo de avaliação das ações da Sociedade, em caso de cancelamento de registro de companhia aberta ou saída do Novo Mercado; XVIII. dispor, observadas as normas deste Estatuto e da legislação vigente, sobre a ordem de seus trabalhos e adotar ou baixar normas regimentais para seu funcionamento; e XIX. aprovar a contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais.

Diretoria

Artigo 22 - A Diretoria será composta de, no mínimo, 2 (dois) e, no máximo, 6 (seis) diretores, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, acionistas ou não, com mandato de 3 (três) anos, reelegíveis, sendo um designado Diretor Superintendente, um Diretor de Relação com Investidores e os demais Diretores sem designação específica.

Parágrafo 1º - Os Diretores serão investidos em seus cargos mediante assinatura do termo de posse a ser lavrado no livro próprio, observadas as prescrições legais, dispensada qualquer garantia de gestão. A posse será condicionada à assinatura do Termo de Anuência dos Administradores, nos termos do disposto no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, e os membros da Diretoria deverão, imediatamente após a investidura no cargo, comunicar à BOVESPA a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Sociedade de que sejam titulares, direta ou indiretamente, incluindo seus derivativos.

Parágrafo 2º - Nos seus impedimentos ou ausências, o Diretor Superintendente será substituído por qualquer outro diretor, eleito pela maioria dos diretores, que assumirá cumulativamente a Superintendência até a primeira reunião subseqüente do Conselho de Administração, que lhe designará substituto pelo restante do prazo de gestão.

Parágrafo 3º - Os demais Diretores serão substituídos, em casos de ausência ou impedimento temporário, por outro Diretor, escolhido pela Diretoria. Esta lhe dará, em caso de vacância, substituto provisório, até que o Conselho de Administração eleja seu substituto definitivo pelo restante do prazo de gestão.

Artigo 23 - Observadas as disposições legais e estatuárias pertinentes e as deliberações da Assembléia Geral dos Acionistas e as atribuições do Conselho de Administração, compete à Diretoria: I. a gestão da Sociedade; II. dirigir e distribuir os serviços e tarefas da administração interna da Sociedade; III. orientar e supervisionar os serviços contábeis da Sociedade; IV. elaborar o Relatório de Administração, as Contas e as Demonstrações Financeiras da Sociedade, para apreciação do Conselho de Administração e deliberação da Assembléia de Acionistas; e V. deliberar sobre a criação ou extinção filiais, agências, depósitos, escritórios e quaisquer outros estabelecimentos no país ou no exterior.

Artigo 24 - Compete ao Diretor Superintendente, além de coordenar a ação dos Diretores e de dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Sociedade: I. convocar e presidir as reuniões da Diretoria; e II. manter os membros do Conselho de Administração informados sobre as atividades da Sociedade e o andamento de suas operações.

Artigo 25 - Compete aos Diretores, observadas as atribuições próprias do cargo, administrar e gerir os negócios sociais, obedecendo as determinações fixadas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único - Compete ao Diretor de Relações com Investidores representar a Sociedade perante a Comissão de Valores Mobiliários, acionistas, investidores, bolsas de valores, Banco Central do Brasil e demais órgãos relacionados com as atividades do mercado de capitais.

Artigo 26 - As reuniões da Diretoria são precedidas de convocação de todos os seus componentes pelo Diretor Superintendente e realizadas com a presença da maioria dos seus membros e as suas deliberações serão tomadas pela maioria dos presentes, cabendo ao Diretor Superintendente, além do voto próprio, o voto de qualidade.

Artigo 27 - Só constituirão a Sociedade em obrigações para com terceiros e exonerarão estes de responsabilidade para com a Sociedade, os atos, contratos, títulos cambiários, cheques, documentos e papéis que forem assinados por dois Diretores ou por um Diretor com um procurador ou por dois procuradores, independentemente de autorização expressa da Assembléia Geral de Acionistas ou do Conselho de Administração.

Parágrafo Único - Qualquer dos Diretores ou procurador, isoladamente, poderá (i) representar a Sociedade em Juízo e, (ii) dar recibos, quitações e efetuar o levantamento de cauções e garantias em entidades públicas ou particulares.

Artigo 28 - As procurações serão outorgadas, sempre em nome da Sociedade, por dois diretores e os mandatos deverão especificar a sua duração e os poderes outorgados, exceto aquelas para fins judiciais.

Conselho Fiscal

Artigo 29 - O Conselho Fiscal da Sociedade com as atribuições estabelecidas em lei será composto de 3 (três) membros e igual número de suplentes e somente será instalado mediante convocação dos acionistas, de acordo com as disposições legais.

Parágrafo Único - Os membros do Conselho Fiscal tomarão posse mediante a assinatura do termo respectivo, lavrado em livro próprio. A posse será condicionada à assinatura do Termo de Anuência dos membros do Conselho Fiscal, nos termos do disposto no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, e os Conselheiros Fiscais deverão, imediatamente após a investidura no cargo, comunicar à BOVESPA a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Sociedade de que sejam titulares, direta ou indiretamente, incluindo seus derivativos.

CAPÍTULO V - DISTRIBUIÇÃO DOS LUCROS

Artigo 30 - O exercício social se inicia em 1º de janeiro e se encerra em 31 de dezembro de cada ano, quando serão elaboradas as demonstrações financeiras exigidas pela Lei nº 6.404/76 e legislação complementar.

Parágrafo 1º - A Sociedade e os administradores deverão, pelo menos uma vez ao ano, realizar reunião pública com analistas e quaisquer outros interessados, para divulgar informações quanto à situação econômico-financeira, projetos e perspectivas da Sociedade.

Parágrafo 2º - É facultado à Diretoria, a seu critério, levantar balanços trimestrais com base nos quais poderão ser declarados e pagos dividendos, observado o Estatuto Social e as formalidades legais, podendo, ainda a Diretoria declarar dividendos intermediários nos termos do que dispõe o parágrafo 2° do artigo 204 da Lei nº 6.404/76.

Artigo 31 - A Sociedade distribuirá, em cada exercício social, dividendos obrigatórios de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido ajustado, calculado de acordo com o que dispõe o artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

Artigo 32 - O Conselho de Administração poderá pagar ou creditar, aos acionistas, juros sobre o capital próprio, na forma da legislação vigente, os quais serão imputados ao valor do dividendo estatutário, integrando tal valor ao montante dos dividendos distribuídos pela Sociedade.

Artigo 33 - Nos termos do que dispõe o artigo 190 da Lei nº 6.404/76, a Assembléia Geral que aprovar as contas do exercício social poderá determinar a distribuição de até 10% (dez por cento) do resultado do exercício social, após os ajustes determinados pelo artigo 189 da Lei nº 6.404/76, aos administradores da Sociedade, como participação nos lucros sociais.

Parágrafo 1° - A distribuição da participação nos lucros em favor dos administradores somente poderá ocorrer nos exercícios em que for assegurado aos acionistas o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto neste Estatuto Social.

Parágrafo 2° - Compete ao Conselho de Administração fixar os critérios de atribuição aos administradores da participação nos lucros.

Artigo 34 - A Sociedade manterá reserva de lucros denominada "Reserva de Expansão", que terá por fim assegurar recursos para financiar aplicações adicionais do capital fixo e circulante e será formada com até 90% (noventa por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias, não podendo esta reserva ultrapassar o valor do capital social.

CAPÍTULO VI - ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO, CANCELAMENTO DO REGISTRO DE SOCIEDADE ABERTA E SAÍDA DO NOVO MERCADO

Artigo 35 - A Alienação de Controle da Sociedade tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição, suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente do controle se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das ações dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário ao Acionista Controlador Alienante.

Parágrafo Único - Para os fins deste Estatuto, os seguintes termos iniciados em letras maiúsculas terão os seguintes significados: "**Acionista Controlador**" significa o acionista ou o grupo de acionistas vinculado por acordo de acionistas ou sob controle comum que exerça o Poder de Controle da Sociedade. "**Acionista Controlador Alienante**" significa o Acionista Controlador quando este promove a alienação de controle da Sociedade. "**Ações de Controle**" significa o bloco de ações que assegura, de forma direta ou indireta, ao(s) seu(s) titular(es), o exercício individual e/ou compartilhado do Poder de Controle da Sociedade. "**Ações em Circulação**" significa todas as ações emitidas pela Sociedade, excetuadas as ações detidas pelo Acionista Controlador, por pessoas a ele vinculadas, por administradores da Sociedade e aquelas em tesouraria. "**Alienação de Controle da Sociedade**" significa a transferência a terceiro, a título oneroso, das Ações de Controle."**Poder de Controle**" significa o poder efetivamente utilizado de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Sociedade, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito. Há presunção relativa de titularidade do controle em relação à pessoa ou ao grupo de pessoas vinculado por acordo de acionistas ou sob controle comum (grupo de controle) que seja titular de ações que lhe tenham assegurado a maioria absoluta dos votos dos acionistas presentes nas três últimas Assembléias Gerais da Sociedade, ainda que não seja titular das ações que lhe assegurem a maioria absoluta do capital votante. "**Valor Econômico**" significa o valor da Sociedade e de suas ações que vier a ser determinado por empresa especializada, mediante a utilização de metodologia reconhecida ou com base em outro critério que venha a ser definido pela CVM.

Artigo 36 - A oferta pública referida no artigo anterior também deverá ser realizada: **a)** nos casos em que houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações e de outros títulos ou direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações, que venha a resultar na Alienação de Controle da Sociedade; e **b)** em caso de alienação do controle do Acionista Controlador da Sociedade, sendo que, nesse caso, o Acionista Controlador Alienante ficará obrigado a declarar à BOVESPA o valor atribuído à Sociedade nessa alienação e anexar documentação que o comprove.

Artigo 37 - Aquele que já detiver ações da Sociedade e venha a adquirir o Poder de Controle, em razão de contrato particular de compra de ações celebrado com o Acionista Controlador, envolvendo qualquer quantidade de ações, estará obrigado a: **a)** efetivar a oferta pública referida no artigo 35 deste Estatuto Social; e **b)** ressarcir os acionistas dos quais tenha comprado ações em bolsa de valores nos 6 (seis) meses anteriores à data de Alienação de Controle da Sociedade, devendo pagar a estes a eventual diferença entre o preço pago ao Acionista Controlador Alienante e o valor pago em bolsa de valores por ações da Sociedade nesse mesmo período, devidamente atualizado até o momento do pagamento pelo IPCA.

Artigo 38 – A Sociedade não registrará qualquer transferência de ações para o comprador do Poder de Controle ou para o(s) acionista(s) que vier(em) a deter o Poder de Controle, enquanto esse(s) não subscrever(em) o Termo de Anuência dos Controladores, que será imediatamente enviado a BOVESPA.

Artigo 39 – Nenhum Acordo de Acionistas que disponha sobre o exercício de Poder de Controle poderá ser registrado na sede da Sociedade, sem que os seus signatários tenham subscrito o Termo de Anuência dos Controladores, que será imediatamente enviado a BOVESPA.

Artigo 40 - Na oferta pública de aquisição de ações a ser efetivada, obrigatoriamente, pelo Acionista Controlador ou pela Sociedade para o cancelamento do registro de companhia aberta da Sociedade, o preço mínimo a ser ofertado deverá corresponder ao Valor Econômico apurado em laudo de avaliação.

Artigo 41 - Caso os acionistas reunidos em Assembléia Geral Extraordinária deliberem (i) a saída da Sociedade do Novo Mercado para que as suas ações passem a ter registro fora do Novo Mercado ou (ii) a reorganização societária da qual a companhia resultante não seja admitida para negociação no Novo Mercado, o acionista, ou grupo de acionistas, que detiver o Poder de Controle da Sociedade deverá efetivar oferta pública de aquisição de ações, cujo preço mínimo a ser ofertado deverá corresponder ao Valor Econômico apurado em laudo de avaliação respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 42 - O laudo de avaliação previsto nos artigos 40 e 41 deste Estatuto Social deverá ser elaborado por empresa especializada, com experiência comprovada e independente quanto ao poder de decisão da Sociedade, seus administradores e controladores, devendo o laudo também satisfazer os requisitos do parágrafo 1º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76 e conter a responsabilidade prevista no parágrafo 6º do mesmo artigo da lei.

Parágrafo 1º - A escolha da empresa especializada responsável pela determinação do Valor Econômico da Sociedade é de competência da Assembléia Geral, a partir da apresentação, pelo Conselho de Administração, de lista tríplice, devendo a respectiva deliberação, não se computando os votos em branco, ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas representantes das Ações em Circulação presentes na Assembléia Geral, que se instalada em primeira convocação deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total de Ações em Circulação, ou que se instalada em segunda convocação poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação.

Parágrafo 2º - Os custos de elaboração do laudo de avaliação exigido deverão ser assumidos integralmente pelo ofertante.

CAPÍTULO VII - PROTEÇÃO DA DISPERSÃO DA BASE ACIONÁRIA

Artigo 43 - Qualquer Acionista Adquirente (conforme definido no parágrafo 2º abaixo) que atingir, direta ou indiretamente, participação em Ações em Circulação igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social da Sociedade, e que deseje realizar uma nova aquisição de Ações em Circulação, estará obrigado a (i) realizar cada nova aquisição na BOVESPA, vedada a realização de negociações privadas ou em mercado de balcão e, (ii) previamente a cada nova aquisição, comunicar por escrito ao Diretor de Relações com Investidores da Sociedade e ao diretor de pregão da BOVESPA, por meio da sociedade corretora a ser utilizada para adquirir as ações, a quantidade de Ações em Circulação que pretende adquirir, com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis da data prevista para a realização da nova aquisição de ações, de tal modo que o diretor de pregão da BOVESPA possa previamente convocar um leilão de compra a ser realizado em pregão da BOVESPA do qual possam participar terceiros interferentes e/ou eventualmente a própria Sociedade, observados sempre os termos da legislação vigente, em especial a regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários – CVM e os regulamentos da BOVESPA aplicáveis.

Parágrafo 1º - Na hipótese do Acionista Adquirente não cumprir com as obrigações impostas por este artigo, o Conselho de Administração da Sociedade convocará Assembléia Geral Extraordinária, na qual o Acionista Adquirente não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos do Acionista Adquirente que não cumpriu com a obrigação imposta por este artigo, conforme disposto no artigo 120 da Lei nº 6.404/76.

Parágrafo 2º - Para fins deste artigo, o termo "**Acionista Adquirente**" significa qualquer pessoa (incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior), ou grupo de pessoas vinculadas por acordo de voto com o Acionista Adquirente e/ou que atue representando o mesmo interesse do Acionista Adquirente, que venha a subscrever e/ou adquirir ações da Sociedade. Incluem-se, dentre os exemplos de uma pessoa que atue representando o mesmo interesse do Acionista Adquirente, qualquer pessoa (i) que seja, direta ou indiretamente, controlada ou administrada por tal Acionista Adquirente; (ii) que controle ou administre, sob qualquer forma, o Acionista Adquirente; (iii) que seja, direta ou indiretamente, controlada ou administrada por qualquer pessoa que controle ou administre, direta ou indiretamente, tal Acionista Adquirente; (iv) na qual o controlador de tal Acionista Adquirente tenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 30% (trinta por cento) do capital social; (v) na qual tal Acionista Adquirente tenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 30% (trinta por cento) do capital social, ou (vi) que tenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 30% (trinta por cento) do capital social do Acionista Adquirente.

Parágrafo 3º - O Conselho de Administração poderá dispensar a aplicação deste artigo, caso seja de interesse da Sociedade.

CAPÍTULO VIII - JUÍZO ARBITRAL

Artigo 44 - A Sociedade, seus Acionistas, Administradores e os membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos das disposições contidas na Lei n.º 6.404/76, no Estatuto Social da Sociedade, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, nos termos deste regulamento.

Parágrafo Único - A lei brasileira será a única aplicável ao mérito de toda e qualquer controvérsia, bem como à execução, interpretação e validade da presente cláusula compromissória. O procedimento arbitral terá lugar na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, local onde deverá ser proferida a Sentença arbitral. A arbitragem deverá ser administrada pela própria Câmara de Arbitragem do Mercado, sendo conduzida e julgada de acordo com as disposições pertinentes do Regulamento de Arbitragem, podendo as partes, nos termos do Capítulo 12 do mesmo regulamento, escolher de comum acordo outra câmara ou centro de arbitragem para resolver seus litígios.

CAPÍTULO IX - LIQUIDAÇÃO DA SOCIEDADE

Artigo 45 - A Sociedade entrará em liquidação nos casos determinados em Lei, cabendo à Assembléia Geral eleger o liquidante ou liquidantes, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar nesse período, obedecidas as formalidades legais.

CAPÍTULO X - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 46 - A Sociedade observará os acordos de acionistas arquivados em sua sede, sendo expressamente vedado aos integrantes da mesa diretora da Assembléia Geral ou do Conselho de Administração acatar declaração de voto de qualquer acionista, signatário de acordo de acionistas devidamente arquivado na sede social, que for proferida em desacordo com o que tiver sido ajustado no referido acordo, sendo também expressamente vedado à Sociedade aceitar e proceder à transferência de ações e/ou à oneração e/ou à cessão de direito de preferência à subscrição de ações e/ou de outros valores mobiliários que não respeitar aquilo que estiver previsto e regulado em acordo de acionistas.

Artigo 47 - É vedado à Sociedade conceder financiamento ou garantias de qualquer espécie a terceiros, sob qualquer modalidade, para negócios estranhos aos interesses sociais.

Artigo 48 - Obedecido o disposto no artigo 45 da Lei nº 6.404/76, o valor do reembolso a ser pago aos acionistas dissidentes terá por base o valor patrimonial, constante do último balanço aprovado pela assembléia geral.

Artigo 49 - As publicações ordenadas pela Lei n° 6.404/76 serão realizadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Jornal O Estado de São Paulo.

Artigo 50 - O disposto no Artigo 43 deste Estatuto Social não se aplica aos acionistas ou grupo de acionistas que, em 26 de janeiro de 2006, já sejam titulares direta ou indiretamente de 15% (quinze por cento) ou mais do total de ações de emissão da Sociedade, bem como seus herdeiros e sucessores".

São Paulo, 27 de janeiro de 2006

SUPERINTENDÊNCIA DE REGISTRO – SRE
Comissão de Valores Mobiliários – CVM
Rua Sete de Setembro, n.º 111 – 33º andar
Rio de Janeiro – RJ

At.: SR. CARLOS ALBERTO REBELLO SOBRINHO

Ref.: PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA DE AÇÕES ORDINÁRIAS DE EMISSÃO DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Prezados Senhores,

ROSSI RESIDENCIAL S.A., sociedade por ações com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha nº 5200, Edifício Miami, bloco C, conjunto 31, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.065.751/0001-80, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Companhia"), e seu acionista ROPLANO S.A., sociedade por ações com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha nº 5200, Edifício Miami, bloco C, conjunto 41, II, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.646.842/0001-88 ("Acionista Vendedor"), no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais de emissão da Companhia e de titularidade do Acionista Vendedor ("Oferta Pública"), vêm, pela presente, apresentar a declaração de que trata o artigo 56, parágrafo 5º, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400").

Para tal fim e efeito, segue abaixo a referida declaração.

DECLARAÇÃO

Considerando que:

a. a Companhia, o Acionista Vendedor e o Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A., atual denominação social do Banco de Investimentos Credit Suisse First Boston S.A., ("Coordenador Líder") constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta Pública;

b. foi efetuada *due diligence* na Companhia, que teve início em 28 de novembro de 2005 e prosseguirá até a data da divulgação do prospecto definitivo da Oferta Pública ("Prospecto Definitivo");

c. foram disponibilizados pela Companhia e pelo Acionista Vendedor os documentos que a Companhia e o Acionista Vendedor consideraram materialmente relevantes para a Oferta Pública;

d. além dos documentos acima mencionados, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à Companhia e ao Acionista Vendedor, os quais a Companhia e o Acionista Vendedor confirmam terem disponibilizado; e

e. a Companhia e o Acionista Vendedor confirmam terem disponibilizado todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia para análise do Coordenador Líder e de seus consultores legais, com o fim de permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta Pública;

a Companhia e o Acionista Vendedor declaram que:

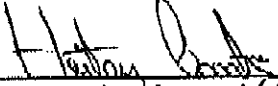
(i) tomaram, e tomarão, todas as cautelas e agiram, e agirão, com elevados padrões de diligência, para assegurar que as informações a serem prestadas pela Companhia e pelo Acionista Vendedor no Prospecto Definitivo, bem como as fornecidas ao mercado durante a distribuição das Ações que venham constar do Prospecto Definitivo, sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;

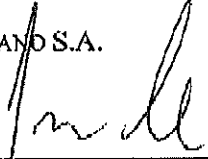
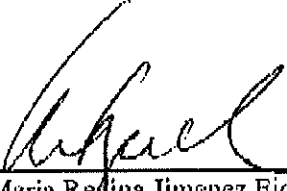
(ii) o Prospecto Definitivo conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta Pública, das ações a serem ofertadas, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;

(iii) o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400;

Adicionalmente, a Companhia e o Acionista Vendedor declaram que as informações a serem prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto Definitivo, serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes.

Sendo o que cumpria para o momento, renovam os votos de estima e consideração e subscrevem-se,

***

[Página de assinatura da declaração de que trata o artigo 56, parágrafo 5º, da Instrução CVM nº 400 no âmbito do Pedido de Registro da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinária de Emissão da Rossi Residencial S.A.]

COMPANHIA

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Nome: Heitor Cantergiani
Posição: Diretor Superintendente

Nome: Sérgio Pedroso Rossi Cuppoloni
Posição: Diretor de Relação com Investidores

ACIONISTA VENDEDOR

ROPLANO S.A.

Nome: João Rossi Cuppoloni
Posição: Diretor Presidente

Nome: Maria Regina Jimenez Eichenberger
Posição: Diretora de Assuntos Corporativos

São Paulo, 27 de janeiro de 2006

SUPERINTENDÊNCIA DE REGISTRO – SRE
Comissão de Valores Mobiliários – CVM
Rua Sete de Setembro, n.º 111 – 33º andar
Rio de Janeiro – RJ

At.: SR. CARLOS ALBERTO REBELLO SOBRINHO

Ref.: PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA DE AÇÕES ORDINÁRIAS DE EMISSÃO DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Prezados Senhores,

BANCO DE INVESTIMENTOS CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A., atual denominação social do BANCO DE INVESTIMENTOS CREDIT SUISSE FIRST BOSTON S.A., instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3064, 12º a 14º andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.987.793/0001-33, neste ato representada em conformidade com seu estatuto social, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias de emissão da ROSSI RESIDENCIAL S.A., sociedade por ações com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha nº 5200, Edifício Miami, bloco C, conjunto 31, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.065.751/0001-80, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Companhia"), e de titularidade da ROPLANO S.A., sociedade por ações com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha nº 5200, Edifício Miami, bloco C, conjunto 41, H, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.646.842/0001-88 ("Acionista Vendedor") ("Oferta Pública"), vem, pela presente, apresentar a declaração de que trata o artigo 56, parágrafo 5º, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400").

Para tal fim e efeito, segue abaixo a referida declaração.

DECLARAÇÃO

Considerando que:

a. a Companhia, o Acionista Vendedor e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta Pública;

b. foi efetuada *due diligence* na Companhia, que teve início em 28 de novembro de 2005 e prosseguirá até a data da divulgação do prospecto definitivo da Oferta Pública ("Prospecto Definitivo");

c. foram disponibilizados pela Companhia e pelo Acionista Vendedor os documentos que a Companhia e o Acionista Vendedor consideraram materialmente relevantes para a Oferta Pública;

d. além dos documentos acima mencionados, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à Companhia e ao Acionista Vendedor, os quais a Companhia e o Acionista Vendedor confirmaram terem disponibilizado; e

e. a Companhia e o Acionista Vendedor confirmaram terem disponibilizado todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia para análise do Coordenador Líder e de seus consultores legais, com o fim de permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta Pública;

o Coordenador Líder declara que:

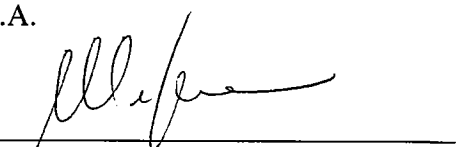
(i) tomou, e tomará, todas as cautelas e agiu, e agirá, com elevados padrões de diligência, para assegurar que as informações a serem prestadas pela Companhia e pelo Acionista Vendedor no Prospecto Definitivo, bem como as fornecidas ao mercado durante a distribuição das Ações que venham constar do Prospecto Definitivo, sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;

(ii) o Prospecto Definitivo conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta Pública, das Ações a serem ofertadas, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;

(iii) o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400;

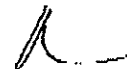
Em conformidade com o artigo 56 e seus parágrafos 1° e 3°, da Instrução CVM 400, a declaração prestada pelo Coordenador Líder e a extensão da responsabilidade por ele assumida por conta desta declaração, está limitada pelos pressupostos acima.

Sendo o que cumpria para o momento, renovam os votos de estima e consideração e subscrevem-se,

***

[Página de assinatura da declaração de que trata o artigo 56, parágrafo 5º, da Instrução CVM nº 400 no âmbito do Pedido de Registro da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinária de Emissão da Rossi Residencial S.A.]

COORDENADOR LÍDER

BANCO DE INVESTIMENTOS CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A.

Nome:	Nome:
Posição: José Olympio V. Pereira	Posição: ALLAN EDUARDO LIBMAN

ROSSI RESIDENCIAL S/A
CNPJ nº 61.065.751/0001-80
NIRE nº 35.300.108.078

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Data, hora e local: 13 de fevereiro de 2006, às 18:00 (dezoito) horas, na sede social da Companhia na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha nº 5.200 – Edifício Miami – Bloco C – Conjunto 31 – Jardim Morumbi – São Paulo – SP. **Presença:** Totalidade dos membros do Conselho de Administração. **Mesa:** João Rossi Cuppoloni - Presidente. Maria Regina Jimenez Eichenberger - Secretária. **Ordem do dia:** (i) aprovação do aumento de capital da Companhia, dentro do limite de capital autorizado, mediante emissão de ações ordinárias a serem distribuídas por oferta pública primária de ações no Brasil ("Oferta Primária"), em mercado de balcão não-organizado, em regime de garantia firme de liquidação e, ainda, com esforços de colocação no exterior, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional, Banco Central do Brasil e Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados, conforme definido na *Rule 144A* editada pela *Securities and Exchange Commission* ("SEC"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *Securities Act* de 1933 ("Securities Act") e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act* e, nos demais países, de acordo com a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor e em conformidade com a *Regulation S* editada pela SEC. Será ainda realizada simultaneamente uma oferta pública secundária, por meio da qual serão objeto de distribuição pública ações ordinárias da Companhia detidas por um ou mais de nossos acionistas controladores ("Oferta Secundária" e, em conjunto com a Oferta Primária, "Oferta Pública"); (ii) fixação do preço de emissão das ações objeto do aumento de capital social e respectiva justificativa; (iii) determinação da alocação dos recursos decorrentes da Oferta Primária entre a conta de capital e a reserva de capital, (iv) exclusão do direito de preferência dos acionistas da Companhia na subscrição das novas ações ordinárias; (v) determinação da forma de subscrição e integralização das ações a serem emitidas; (vi) determinação dos direitos que as ações a serem emitidas conferirão a seus titulares; (vii) aprovação do Prospecto Definitivo utilizado na Oferta Pública; (viii) a autorização para a Diretoria da Companhia tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à consecução do aumento de capital social da Companhia, dentro do seu limite de capital autorizado, bem como, observada a forma de representação da Companhia, praticar todos e quaisquer atos necessários ou

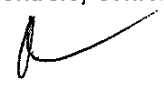
convenientes à realização da Oferta Pública; e (ix) destinação dos recursos a serem auferidos pela Companhia em decorrência do aumento de capital. **Deliberações:** Foram tomadas as seguintes deliberações, por unanimidade de votos: **(i)** Foi aprovado o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado, no montante de R$ 157.364.334,29, o qual passará de R$ 230.732.270,61 para R$ 388.096.604,80, mediante a emissão de 26.000.000 de ações ordinárias ("Ações da Oferta"), todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, que serão objeto da Oferta Primária. Tal aumento de capital se deu por meio da emissão de 20.000.000 de ações ordinárias referentes à oferta base e 6.000.000 de ações adicionais decorrentes do exercício pela Companhia da opção de ações adicionais, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. **(ii)** Foi aprovado o preço de emissão das Ações da Oferta de R$ 25,00 por ação. O preço de emissão foi calculado com base no critério de valor de mercado, após a realização de *bookbuilding* e a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento realizado pelas instituições financeiras coordenadoras da Oferta Pública, tendo sido consideradas as intenções dos investidores institucionais para a subscrição e aquisição das Ações da Oferta, em consonância com as disposições do § 1º, III e § 7º do artigo 170 da Lei nº 6.404/76 e da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, sendo este o critério mais apropriado para determinar o preço justo das Ações da Oferta. (iii) Foi aprovada a alocação dos recursos da Oferta Primária da seguinte forma: Do preço de emissão de cada Ação da Oferta, R$ 6,052474 serão destinados à conta de capital e R$ 18,947526 serão destinados à reserva de capital, em conta de ágio na subscrição de ações, na forma do parágrafo único do artigo 14 da Lei 6404/76, de forma que, do valor total da Oferta Primária, R$ 157.364.334,29 serão destinados à conta de capital e R$ 492.635.665,71 serão destinados à reserva de capital, em conta de ágio na subscrição de ações. **(iii)** Foi aprovada a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição das Ações da Oferta, em conformidade com o disposto no artigo 172 da Lei nº 6.404/76. **(iv)** As Ações da Oferta deverão ser integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional. **(v)** As ações da Oferta terão os mesmos direitos conferidos às demais ações ordinárias da Companhia, nos termos do Estatuto Social da Companhia e da legislação aplicável, tendo direito a voto e fazendo jus ao recebimento integral de dividendos e demais proventos de qualquer natureza que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da data de liquidação física e financeira da Oferta Primária, que deverá ocorrer em 17 de fevereiro de 2006, podendo esta data ser prorrogada de comum acordo entre a Companhia e os Coordenadores, respeitado o limite de seis meses fixado no artigo 18 da Instrução CVM 400. **(vi)** Foi aprovado o inteiro teor do Prospecto Definitivo utilizado na Oferta. **(vii)** Os Diretores estarão investidos de plenos poderes para praticar todos e quaisquer atos necessários ou

convenientes à consecução da distribuição pública mencionada, em especial, dos poderes de representação da Companhia junto à CVM, ao Banco Central do Brasil, à Bolsa de Valores de São Paulo – BOVESPA e à Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia – CLBC, podendo praticar quaisquer atos perante essas e outras entidades e/ou negociar e firmar quaisquer contratos, comunicações, notificações, certificados, documentos ou instrumentos que sejam relacionados às distribuições e reputados necessários ou convenientes para a realização da mesma, e ficando ratificados os atos já praticados. Foi aprovada ainda a outorga ao Banco Pactual S.A. de uma opção de distribuição de um lote suplementar de até 4.500.000 ações ordinárias, no âmbito da Oferta Primária, a ser exercida no prazo de 30 dias contados da publicação do anúncio de início, para atender um excesso de demanda, que vier a ser constatado conjuntamente pelos Coordenadores da Oferta, no decorrer da Oferta Pública, nas mesmas condições de preço das ações inicialmente ofertadas. **(viii)** Foi aprovada a utilização dos recursos a serem obtidos mediante o aumento de capital pela Companhia para, principalmente, (a) R$ 65,8 milhões para quitar a integralidade das dívidas da Companhia com seus acionistas controladores, decorrentes de recentes aquisições de Sociedades de Propósito Específico, (b) R$ 31,2 milhões para quitar dívidas bancárias e (c) o saldo para comprar terrenos e aumentar o número de novos empreendimentos em linha com as atividades atuais da Companhia, bem como para capital de giro. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, a ata foi lavrada, aprovada e assinada pela totalidade dos membros do Conselho de Administração. aa) João Rossi Cuppoloni - Presidente. Maria Regina Jimenez Eichenberger – Secretária. João Rossi Cuppoloni. Edmundo Rossi Cuppoloni. Roosevelt Sanches Cruz. João Paulo Franco Rossi Cuppoloni. Marcelo Serfaty. Eleazar de Carvalho Filho.

A presente é cópia fiel extraída do livro próprio da sociedade.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2006.

Maria Regina Jimenez Eichenberger
Secretária

ROSSI RESIDENCIAL S/A
CNPJ nº 61.065.751/0001-80
NIRE nº 35.300.108.078

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Data, hora e local: 26 de janeiro de 2006, às 15:00 (quinze) horas, na sede social situada nesta Capital na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha nº 5200 – Edifício Miami – Bloco C – Conjunto 31. **Presença**: Acionistas representando 90,87% do capital social com direito de voto. **Mesa Diretora**: João Rossi Cuppoloni - Presidente. Maria Regina Jimenez Eichenberger - Secretária. **Convocação**: Editais publicados no jornal "Diário Oficial do Estado de São Paulo", edições dos dias 11 (página 7), 12 (página 7) e 13 (página 7) de janeiro de 2006 e no jornal "O Estado de São Paulo", edições dos dias 11 (página B7), 12 (página B9) e 13 (página B9) de janeiro de 2006. **Deliberações:** Tomadas por unanimidade dos presentes e votantes: **1)** Aprovar o grupamento das 386.814.516 (trezentos e oitenta e seis milhões, oitocentos e quatorze mil, quinhentas e dezesseis) ações ordinárias representativas do capital social da Companhia, na forma do artigo 12 da Lei nº 6.404/76, nos seguintes termos: **1.1)** grupamento de ações na proporção de 8 (oito) ações ordinárias atualmente existentes para cada 1 (uma) ação ordinária após o grupamento; **1.2)** Independentemente da quantidade de ações detidas, os acionistas que em decorrência do grupamento restarem com frações de ações, irão receber do acionista controlador, RR Trust S/A, doação de ações em quantidade suficiente a fim de que os acionistas passem a deter lotes de múltiplos de 8 (oito) ações, não gerando, portanto, frações de ações por ocasião do grupamento. Dessa forma o "*caput*" do artigo 5º do capital da Companhia passará a vigorar com a seguinte redação: **Artigo 5º.** O capital social subscrito e integralizado da Sociedade é de R$ 230.732.270,61 (duzentos e trinta milhões, setecentos e trinta e dois mil, duzentos e setenta reais e sessenta e um centavos), totalmente integralizado, dividido em 48.351.814 (quarenta e oito milhões, trezentos e cinqüenta e um mil, oitocentas e quatorze) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal. **2)** Autorizar a diretoria a celebrar os instrumentos necessários para a adesão da Companhia ao Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo – BOVESPA.

3) Aprovação da proposta da alteração e reformulação do Estatuto Social da Companhia, incluindo a alteração do capital autorizado, o grupamento de ações e a adequação e aperfeiçoamentos relacionados à listagem das ações da Companhia no segmento do Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo - BOVESPA, passando o Estatuto social da Rossi Residencial S/A a vigorar com a seguinte redação: "**ESTATUTO SOCIAL - CAPÍTULO I - DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO - Artigo 1º** - A **ROSSI RESIDENCIAL S/A** é uma sociedade anônima que se rege pelo presente estatuto e pela legislação aplicável. **Artigo 2º** - A Sociedade tem sua sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha nº 5.200 – Edifício Miami – Bloco C – Conjunto 31. **Parágrafo Único** - A Sociedade poderá instalar filiais, agências, depósitos, escritórios e quaisquer outros estabelecimentos no país ou no exterior por deliberação da Diretoria. **Artigo 3º** - A Sociedade tem por objeto social a compra e venda de imóveis, desmembramento e loteamento de terrenos, incorporação imobiliária e construção de imóveis destinados à venda. **Artigo 4º** - O prazo de duração da Sociedade é indeterminado. **CAPÍTULO II - CAPITAL SOCIAL E AÇÕES - Artigo 5º** - O capital social subscrito e integralizado da Sociedade é de R$ 230.732.270,61 (duzentos e trinta milhões, setecentos e trinta e dois mil, duzentos e setenta reais e sessenta e um centavos), dividido em 48.351.814 (quarenta e oito milhões, trezentos e cinqüenta e um mil, oitocentas e quatorze) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal. **Artigo 6º** - A Sociedade está autorizada a aumentar, independentemente de deliberação da Assembléia Geral e de reforma estatutária, o capital social em até mais 100.000.000 (cem milhões) de ações ordinárias nominativas escriturais e sem valor nominal, totalizando 148.351.814 (cento e quarenta e oito milhões, trezentos e cinqüenta e um mil, oitocentas e quatorze) ações ordinárias, competindo ao Conselho de Administração estabelecer o número de ações a serem emitidas, para distribuição no pais ou no exterior, sob a forma pública ou privada, o preço e demais condições da subscrição e integralização, bem como deliberar sobre o direito de preferência, observadas as normas legais e estatutárias. **Parágrafo 1º** - A Sociedade poderá, dentro dos limites do capital autorizado e de acordo com plano aprovado pela Assembléia Geral, outorgar opção de compra de ações a seus administradores ou empregados, ou a pessoas naturais que prestem serviços à sociedade ou à sociedade sob o seu controle, conforme vier a ser

deliberado pelo Conselho de Administração, observadas as disposições estatutárias e as normas legais aplicáveis, não se aplicando o direito de preferência dos acionistas. **Parágrafo 2º** - É vedado à Sociedade emitir partes beneficiárias. **Artigo 7º** - O capital social será representado exclusivamente por ações ordinárias e a cada ação ordinária corresponderá o direito a um voto nas deliberações de acionistas. **Artigo 8º** - Todas as ações da Sociedade serão escriturais e, em nome de seus titulares, serão mantidas em conta de depósito junto à instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários, escolhida pela Sociedade, obedecidas as disposições dos artigos 34 e 35 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("**Lei nº 6.404/76**") e demais prescrições legais aplicáveis. **Artigo 9º** - Em caso de aumento de capital por subscrição de novas ações, emissão de debêntures conversíveis em ações e/ou bônus de subscrição, os acionistas terão direito de preferência para a subscrição de tais valores mobiliários, na forma do disposto no artigo 171 da Lei nº 6.404/76. **Parágrafo Único** - Em caso de aumento de capital por subscrição de ações e debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante (i) a venda em bolsa de valores ou subscrição pública; ou, (ii) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, o Conselho de Administração poderá excluir ou reduzir o prazo legal para o exercício do direito de preferência. **Artigo 10** - A Sociedade poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir suas próprias ações, para posterior cancelamento ou alienação, observadas as condições e requisitos expressos no artigo 30 da Lei nº 6.404/76 e demais disposições legais aplicáveis. **CAPÍTULO III - ASSEMBLÉIA GERAL** - **Artigo 11** - A Assembléia Geral reunir-se-á ordinariamente uma vez por ano e, extraordinariamente, quando convocada nos termos da Lei ou deste Estatuto. **Parágrafo 1º** - As deliberações da Assembléia Geral serão tomadas por maioria de votos. **Parágrafo 2º** - A Assembléia Geral só poderá deliberar sobre assuntos da ordem do dia, constantes dos respectivos editais de convocação. **Parágrafo 3º** - Nas Assembléias Gerais, os acionistas deverão apresentar, com no mínimo 72 (setenta e duas) horas de antecedência, além do documento de identidade, comprovante da respectiva participação acionária, expedido pela instituição escrituradora. **Artigo 12** - A Assembléia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração e secretariada por pessoa escolhida pelo Presidente. **Parágrafo Único** - Na ausência do Presidente do Conselho de Administração ou de seu substituto, o Presidente

e o Secretário da Mesa diretora da Assembléia Geral serão escolhidos pelos acionistas presentes. **Artigo 13 -** Compete à Assembléia Geral, além das atribuições previstas em lei: I. eleger e destituir, a qualquer tempo, os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando instalado; II. tomar, anualmente, as contas dos administradores e deliberar sobre as demonstrações financeiras por eles apresentadas; III. fixar os honorários globais dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a remuneração dos membros do Conselho Fiscal, se instalado; IV. atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais desdobramentos e grupamentos de ações; V. aprovar programas de outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos seus administradores e empregados, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Sociedade; VI. deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos; VII. deliberar sobre transformação, fusão, incorporação e cisão da Sociedade, sua dissolução e liquidação, eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação; VIII. deliberar sobre a saída da Sociedade do Novo Mercado ("**Novo Mercado**") da Bolsa de Valores de São Paulo – BOVESPA ("**BOVESPA**") nas hipóteses previstas no artigo 41 deste Estatuto Social; e IX. escolher a empresa especializada responsável pela preparação de laudo de avaliação das ações da Sociedade, em caso de cancelamento de registro de companhia aberta ou saída do Novo Mercado, conforme previsto no Capítulo VI deste Estatuto Social, dentre as empresas indicadas pelo Conselho de Administração. **Parágrafo Único** - O Presidente da Assembléia deverá observar e fazer cumprir as disposições dos acordos de acionistas arquivados na sede da Sociedade, não permitindo que se computem os votos proferidos em contrariedade com o conteúdo de tais acordos. **CAPÍTULO IV - ÓRGÃOS DA ADMINISTRAÇÃO - Artigo 14 -** A Sociedade será administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria. **Parágrafo 1° -** A investidura nos cargos far-se-á por termo lavrado em livro próprio, assinado pelo administrador empossado, dispensada qualquer garantia de gestão. **Parágrafo 2° -** Os administradores permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos. **Artigo15 -** A Assembléia fixará uma verba global anual para distribuição entre os administradores e caberá ao Conselho de Administração efetuar a distribuição da verba individualmente, observado o

disposto neste Estatuto. **Artigo 16** - Qualquer dos órgãos de administração se reúne validamente com a presença da maioria de seus membros e delibera pelo voto da maioria dos presentes. **Parágrafo Único** - Só é dispensada a convocação prévia da reunião como condição de sua validade se presentes todos os seus membros, admitidos, para este fim, os votos proferidos por delegação conferida a outro membro ou por escrito. **Conselho de Administração - Artigo 17** - O Conselho de Administração será composto de no mínimo 5 (cinco) e no máximo 11 (onze) membros, sendo um designado Presidente, um designado Vice-Presidente e os demais denominados Conselheiros, eleitos pela Assembléia Geral, pelo prazo de 1 (um) ano, permitida a reeleição. **Parágrafo 1º** - No mínimo, 20% (vinte por cento) dos Conselheiros deverão ser Conselheiros Independentes, sendo também considerado(s) como independente(s) o(s) conselheiro(s) eleito(s) mediante faculdade prevista pelo artigo 141, parágrafos 4° e 5º da Lei nº 6.404/76. **Parágrafo 2º** - Para os fins deste Artigo, o termo "**Conselheiro Independente**" significa o Conselheiro que (i) não tem qualquer vínculo com a Sociedade, exceto participação de capital; (ii) não é Acionista Controlador (tal como definido no artigo 35, parágrafo único deste Estatuto Social), cônjuge ou parente até segundo grau daquele, ou não é ou não foi, nos últimos 3 (três) anos, vinculado a sociedade ou entidade relacionada ao Acionista Controlador (pessoas vinculadas a instituições públicas de ensino e/ou pesquisa estão excluídas desta restrição); (iii) não foi, nos últimos 3 (três) anos, empregado ou diretor da Sociedade, do Acionista Controlador ou de sociedade controlada pela Sociedade; (iv) não é fornecedor ou comprador, direto ou indireto, de serviços e/ou produtos da Sociedade, em magnitude que implique perda de independência; (v) não é funcionário ou administrador de sociedade ou entidade que esteja oferecendo ou demandando serviços e/ou produtos à Sociedade; (vi) não é cônjuge ou parente até segundo grau de algum administrador da Sociedade; (vii) não recebe outra remuneração da Sociedade além da de conselheiro (proventos em dinheiro oriundos de participação no capital estão excluídos desta restrição). **Parágrafo 3º** - Os membros do Conselho de Administração serão investidos nos seus cargos mediante a assinatura de termo lavrado em livro próprio. Os membros do Conselho de Administração deverão permanecer em seus cargos e no exercício de suas funções até que sejam eleitos seus substitutos, exceto se de outra forma for deliberado pela Assembléia Geral de Acionistas. A posse será condicionada à assinatura do Termo

de Anuência dos Administradores, nos termos do disposto no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, e os membros do Conselho de Administração deverão, imediatamente após a investidura no cargo, comunicar à BOVESPA a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Sociedade de que sejam titulares, direta ou indiretamente, incluindo seus derivativos. **Parágrafo 4º -** O membro do Conselho de Administração deve ter reputação ilibada, não podendo ser eleito, salvo dispensa da Assembléia Geral, aquele que (i) ocupar cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes da Sociedade ou (ii) tiver ou representar interesse conflitante com a Sociedade. Não poderá ser exercido o direito de voto pelo membro do Conselho de Administração caso se configurem, supervenientemente, os mesmos fatores de impedimento. **Parágrafo 5º -** É vedado, na forma do artigo 115, parágrafo 1º da Lei nº 6.404/76, o exercício do direito de voto, na eleição dos membros do Conselho de Administração, em circunstâncias que configurem conflito de interesse com a Sociedade. **Parágrafo 6º -** O membro do Conselho de Administração não poderá ter acesso a informações ou participar de reuniões de Conselho de Administração, relacionadas a assuntos sobre os quais tenha ou represente interesse conflitante com a Sociedade. **Artigo 18 -** Na eleição dos membros do Conselho de Administração, a Assembléia Geral primeiro determinará, pelo voto majoritário, o número dos membros do Conselho a serem eleitos. **Artigo 19 -** Caberá aos membros do Conselho de Administração, em sua primeira reunião, indicar, por maioria de votos, o Presidente e o Vice-Presidente. **Parágrafo 1º -** Nas deliberações do Conselho de Administração, o Presidente, além do voto próprio, terá direito ao voto de qualidade, no caso de empate na votação. **Parágrafo 2º -** Nos casos de impedimento temporário ou vacância do cargo, o Presidente será substituído, até a realização da primeira Assembléia Geral que se realizar, pelo Vice-Presidente ou, na sua falta, pelo Conselheiro que tenha desempenhado o mandato de membro do Conselho de Administração por mais tempo ou, na inexistência deste, pelo Conselheiro mais velho. **Parágrafo 3º -** Ocorrendo impedimento ou vacância no cargo de membro efetivo do Conselho de Administração, o Conselho de Administração deverá convocar Assembléia Geral para preenchimento do respectivo cargo. **Artigo 20 -** O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, quatro vezes por ano, e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo seu Presidente ou pela maioria de seus membros.

As reuniões do Conselho poderão ser realizadas, excepcionalmente, por conferência telefônica, vídeo conferência, correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação. **Parágrafo 1º -** As convocações para as reuniões serão feitas com antecedência mínima de 72 (setenta e duas) horas. **Parágrafo 2º -** Todas as deliberações do Conselho de Administração constarão de atas lavradas no respectivo livro do Conselho e assinadas pelos conselheiros presentes. **Parágrafo 3º -** Nas reuniões do Conselho de Administração são admitidos o voto por meio da delegação feita em favor de outro Conselheiro, o voto escrito antecipado e o voto proferido por fax, correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação, computando-se como presentes os membros que assim votarem. **Artigo 21 -** Compete ao Conselho de Administração, além de outras atribuições que lhe sejam cometidas por lei ou pelo Estatuto Social: exercer as funções normativas das atividades da Sociedade, podendo avocar para seu exame e deliberação qualquer assunto que não se compreenda na competência privativa da Assembléia Geral ou da Diretoria; I. fixar a orientação geral dos negócios da Sociedade; II. eleger e destituir os Diretores da Sociedade; III. convocar a Assembléia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do artigo 132 da Lei nº 6.404/76; IV. fiscalizar a gestão dos Diretores, examinando, a qualquer tempo, os livros e papéis da Sociedade e solicitando informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e quaisquer outros atos; V. apreciar os resultados trimestrais das operações da Sociedade; VI. escolher e destituir os auditores independentes; VII. convocar os auditores independentes para prestar os esclarecimentos que entender necessários; VIII. apreciar o Relatório da Administração e as contas da Diretoria e deliberar sobre sua submissão à Assembléia Geral; IX. determinar a realização de inspeções, auditoria ou tomada de contas nas subsidiárias, controladas ou coligadas da Sociedade, bem como em fundações que patrocine; X. manifestar-se, previamente, sobre qualquer assunto a ser submetido à Assembléia Geral; XI. autorizar a emissão de ações da Sociedade, nos limites autorizados pelo Estatuto Social, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização, podendo, ainda, excluir ou reduzir o direito de preferência nas emissões de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa ou por subscrição pública ou em oferta pública de aquisição de controle, nos termos estabelecidos em lei; XII. deliberar sobre a aquisição pela Sociedade de ações de sua própria emissão, para manutenção

em tesouraria e/ou posterior cancelamento ou alienação; XIII. propor, para a deliberação da Assembléia de Acionistas, programas de outorga de opção de compra ou subscrição de ações a seus administradores e empregados, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Sociedade, sem direito de preferência para os acionistas; XIV. autorizar a emissão de quaisquer instrumentos de crédito para a captação de recursos, sejam *bonds*, *notes*, *commercial papers*, e outros, de uso comum no mercado, deliberando ainda sobre as suas condições de emissão e resgate; XV. estabelecer o valor da participação nos lucros dos diretores, gerentes e empregados da Sociedade; XVI. deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real; XVII. definir a lista tríplice de empresas especializadas em avaliação econômica de empresas, para a preparação de laudo de avaliação das ações da Sociedade, em caso de cancelamento de registro de companhia aberta ou saída do Novo Mercado; XVIII. dispor, observadas as normas deste Estatuto e da legislação vigente, sobre a ordem de seus trabalhos e adotar ou baixar normas regimentais para seu funcionamento; e XIX. aprovar a contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais. **Diretoria - Artigo 22 -** A Diretoria será composta de, no mínimo, 2 (dois) e, no máximo, 6 (seis) diretores, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, acionistas ou não, com mandato de 3 (três) anos, reelegíveis, sendo um designado Diretor Superintendente, um Diretor de Relação com Investidores e os demais Diretores sem designação específica. **Parágrafo 1º** - Os Diretores serão investidos em seus cargos mediante assinatura do termo de posse a ser lavrado no livro próprio, observadas as prescrições legais, dispensada qualquer garantia de gestão. A posse será condicionada à assinatura do Termo de Anuência dos Administradores, nos termos do disposto no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, e os membros da Diretoria deverão, imediatamente após a investidura no cargo, comunicar à BOVESPA a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Sociedade de que sejam titulares, direta ou indiretamente, incluindo seus derivativos. **Parágrafo 2º -** Nos seus impedimentos ou ausências, o Diretor Superintendente será substituído por qualquer outro diretor, eleito pela maioria dos diretores, que assumirá cumulativamente a Superintendência até a primeira reunião subseqüente do Conselho de Administração, que lhe designará substituto pelo restante do prazo de

gestão. **Parágrafo 3º** - Os demais Diretores serão substituídos, em casos de ausência ou impedimento temporário, por outro Diretor, escolhido pela Diretoria. Esta lhe dará, em caso de vacância, substituto provisório, até que o Conselho de Administração eleja seu substituto definitivo pelo restante do prazo de gestão. **Artigo 23** - Observadas as disposições legais e estatuárias pertinentes e as deliberações da Assembléia Geral dos Acionistas e as atribuições do Conselho de Administração, compete à Diretoria: I. a gestão da Sociedade; II. dirigir e distribuir os serviços e tarefas da administração interna da Sociedade; III. orientar e supervisionar os serviços contábeis da Sociedade; IV. elaborar o Relatório de Administração, as Contas e as Demonstrações Financeiras da Sociedade, para apreciação do Conselho de Administração e deliberação da Assembléia de Acionistas; e V. deliberar sobre a criação ou extinção filiais, agências, depósitos, escritórios e quaisquer outros estabelecimentos no país ou no exterior. **Artigo 24** - Compete ao Diretor Superintendente, além de coordenar a ação dos Diretores e de dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Sociedade: I. convocar e presidir as reuniões da Diretoria; e II. manter os membros do Conselho de Administração informados sobre as atividades da Sociedade e o andamento de suas operações. **Artigo 25** - Compete aos Diretores, observadas as atribuições próprias do cargo, administrar e gerir os negócios sociais, obedecendo as determinações fixadas pelo Conselho de Administração. **Parágrafo Único** - Compete ao Diretor de Relações com Investidores representar a Sociedade perante a Comissão de Valores Mobiliários, acionistas, investidores, bolsas de valores, Banco Central do Brasil e demais órgãos relacionados com as atividades do mercado de capitais. **Artigo 26** - As reuniões da Diretoria são precedidas de convocação de todos os seus componentes pelo Diretor Superintendente e realizadas com a presença da maioria dos seus membros e as suas deliberações serão tomadas pela maioria dos presentes, cabendo ao Diretor Superintendente, além do voto próprio, o voto de qualidade. **Artigo 27** - Só constituirão a Sociedade em obrigações para com terceiros e exonerarão estes de responsabilidade para com a Sociedade, os atos, contratos, títulos cambiários, cheques, documentos e papéis que forem assinados por dois Diretores ou por um Diretor com um procurador ou por dois procuradores, independentemente de autorização expressa da Assembléia Geral de Acionistas ou do Conselho de Administração. **Parágrafo Único** - Qualquer dos Diretores ou procurador,

isoladamente, poderá (i) representar a Sociedade em Juízo e, (ii) dar recibos, quitações e efetuar o levantamento de cauções e garantias em entidades públicas ou particulares. **Artigo 28 -** As procurações serão outorgadas, sempre em nome da Sociedade, por dois diretores e os mandatos deverão especificar a sua duração e os poderes outorgados, exceto aquelas para fins judiciais. **Conselho Fiscal - Artigo 29 -** O Conselho Fiscal da Sociedade com as atribuições estabelecidas em lei será composto de 3 (três) membros e igual número de suplentes e somente será instalado mediante convocação dos acionistas, de acordo com as disposições legais. **Parágrafo Único** - Os membros do Conselho Fiscal tomarão posse mediante a assinatura do termo respectivo, lavrado em livro próprio. A posse será condicionada à assinatura do Termo de Anuência dos membros do Conselho Fiscal, nos termos do disposto no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, e os Conselheiros Fiscais deverão, imediatamente após a investidura no cargo, comunicar à BOVESPA a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Sociedade de que sejam titulares, direta ou indiretamente, incluindo seus derivativos. **CAPÍTULO V - DISTRIBUIÇÃO DOS LUCROS - Artigo 30 -** O exercício social se inicia em 1º de janeiro e se encerra em 31 de dezembro de cada ano, quando serão elaboradas as demonstrações financeiras exigidas pela Lei nº 6.404/76 e legislação complementar. **Parágrafo 1º** - A Sociedade e os administradores deverão, pelo menos uma vez ao ano, realizar reunião pública com analistas e quaisquer outros interessados, para divulgar informações quanto à situação econômico-financeira, projetos e perspectivas da Sociedade. **Parágrafo 2º -** É facultado à Diretoria, a seu critério, levantar balanços trimestrais com base nos quais poderão ser declarados e pagos dividendos, observado o Estatuto Social e as formalidades legais, podendo, ainda a Diretoria declarar dividendos intermediários nos termos do que dispõe o parágrafo 2º do artigo 204 da Lei nº 6.404/76. **Artigo 31 -** A Sociedade distribuirá, em cada exercício social, dividendos obrigatórios de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido ajustado, calculado de acordo com o que dispõe o artigo 202 da Lei nº 6.404/76. **Artigo 32 -** O Conselho de Administração poderá pagar ou creditar, aos acionistas, juros sobre o capital próprio, na forma da legislação vigente, os quais serão imputados ao valor do dividendo estatutário, integrando tal valor ao montante dos dividendos distribuídos pela Sociedade. **Artigo 33 -** Nos termos do que dispõe o artigo 190 da Lei nº 6.404/76, a Assembléia Geral que aprovar as contas do exercício social poderá

determinar a distribuição de até 10% (dez por cento) do resultado do exercício social, após os ajustes determinados pelo artigo 189 da Lei nº 6.404/76, aos administradores da Sociedade, como participação nos lucros sociais. **Parágrafo 1º -** A distribuição da participação nos lucros em favor dos administradores somente poderá ocorrer nos exercícios em que for assegurado aos acionistas o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto neste Estatuto Social. **Parágrafo 2º -** Compete ao Conselho de Administração fixar os critérios de atribuição aos administradores da participação nos lucros. **Artigo 34 -** A Sociedade manterá reserva de lucros denominada "Reserva de Expansão", que terá por fim assegurar recursos para financiar aplicações adicionais do capital fixo e circulante e será formada com até 90% (noventa por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias, não podendo esta reserva ultrapassar o valor do capital social. **CAPÍTULO VI - ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO, CANCELAMENTO DO REGISTRO DE SOCIEDADE ABERTA E SAÍDA DO NOVO MERCADO - Artigo 35 -** A Alienação de Controle da Sociedade tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição, suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente do controle se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das ações dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário ao Acionista Controlador Alienante. **Parágrafo Único -** Para os fins deste Estatuto, os seguintes termos iniciados em letras maiúsculas terão os seguintes significados: "**Acionista Controlador**" significa o acionista ou o grupo de acionistas vinculado por acordo de acionistas ou sob controle comum que exerça o Poder de Controle da Sociedade. "**Acionista Controlador Alienante**" significa o Acionista Controlador quando este promove a alienação de controle da Sociedade. "**Ações de Controle**" significa o bloco de ações que assegura, de forma direta ou indireta, ao(s) seu(s) titular(es), o exercício individual e/ou compartilhado do Poder de Controle da Sociedade. "**Ações em Circulação**" significa todas as ações emitidas pela Sociedade, excetuadas as ações detidas pelo Acionista Controlador, por pessoas a ele vinculadas, por administradores da Sociedade e aquelas em tesouraria. "**Alienação de Controle da Sociedade**" significa a transferência a terceiro, a título oneroso, das Ações de Controle."**Poder de Controle**" significa o poder efetivamente utilizado de

dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Sociedade, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito. Há presunção relativa de titularidade do controle em relação à pessoa ou ao grupo de pessoas vinculado por acordo de acionistas ou sob controle comum (grupo de controle) que seja titular de ações que lhe tenham assegurado a maioria absoluta dos votos dos acionistas presentes nas três últimas Assembléias Gerais da Sociedade, ainda que não seja titular das ações que lhe assegurem a maioria absoluta do capital votante. "**Valor Econômico**" significa o valor da Sociedade e de suas ações que vier a ser determinado por empresa especializada, mediante a utilização de metodologia reconhecida ou com base em outro critério que venha a ser definido pela CVM. **Artigo 36 -** A oferta pública referida no artigo anterior também deverá ser realizada: **a)** nos casos em que houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações e de outros títulos ou direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações, que venha a resultar na Alienação de Controle da Sociedade; e **b)** em caso de alienação do controle do Acionista Controlador da Sociedade, sendo que, nesse caso, o Acionista Controlador Alienante ficará obrigado a declarar à BOVESPA o valor atribuído à Sociedade nessa alienação e anexar documentação que o comprove. **Artigo 37 -** Aquele que já detiver ações da Sociedade e venha a adquirir o Poder de Controle, em razão de contrato particular de compra de ações celebrado com o Acionista Controlador, envolvendo qualquer quantidade de ações, estará obrigado a: **a)** efetivar a oferta pública referida no artigo 35 deste Estatuto Social; e **b)** ressarcir os acionistas dos quais tenha comprado ações em bolsa de valores nos 6 (seis) meses anteriores à data de Alienação de Controle da Sociedade, devendo pagar a estes a eventual diferença entre o preço pago ao Acionista Controlador Alienante e o valor pago em bolsa de valores por ações da Sociedade nesse mesmo período, devidamente atualizado até o momento do pagamento pelo IPCA. **Artigo 38** – A Sociedade não registrará qualquer transferência de ações para o comprador do Poder de Controle ou para o(s) acionista(s) que vier(em) a deter o Poder de Controle, enquanto esse(s) não subscrever(em) o Termo de Anuência dos Controladores, que será imediatamente enviado a BOVESPA. **Artigo 39** – Nenhum Acordo de Acionistas que disponha sobre o exercício de Poder de Controle poderá ser registrado na sede da Sociedade, sem que os seus signatários tenham subscrito o Termo de Anuência dos Controladores, que será imediatamente enviado a BOVESPA.

Artigo 40 - Na oferta pública de aquisição de ações a ser efetivada, obrigatoriamente, pelo Acionista Controlador ou pela Sociedade para o cancelamento do registro de companhia aberta da Sociedade, o preço mínimo a ser ofertado deverá corresponder ao Valor Econômico apurado em laudo de avaliação. **Artigo 41 -** Caso os acionistas reunidos em Assembléia Geral Extraordinária deliberem (i) a saída da Sociedade do Novo Mercado para que as suas ações passem a ter registro fora do Novo Mercado ou (ii) a reorganização societária da qual a companhia resultante não seja admitida para negociação no Novo Mercado, o acionista, ou grupo de acionistas, que detiver o Poder de Controle da Sociedade deverá efetivar oferta pública de aquisição de ações, cujo preço mínimo a ser ofertado deverá corresponder ao Valor Econômico apurado em laudo de avaliação respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis. **Artigo 42 -** O laudo de avaliação previsto nos artigos 40 e 41 deste Estatuto Social deverá ser elaborado por empresa especializada, com experiência comprovada e independente quanto ao poder de decisão da Sociedade, seus administradores e controladores, devendo o laudo também satisfazer os requisitos do parágrafo 1º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76 e conter a responsabilidade prevista no parágrafo 6º do mesmo artigo da lei. **Parágrafo 1º -** A escolha da empresa especializada responsável pela determinação do Valor Econômico da Sociedade é de competência da Assembléia Geral, a partir da apresentação, pelo Conselho de Administração, de lista tríplice, devendo a respectiva deliberação, não se computando os votos em branco, ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas representantes das Ações em Circulação presentes na Assembléia Geral, que se instalada em primeira convocação deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total de Ações em Circulação, ou que se instalada em segunda convocação poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação. **Parágrafo 2º -** Os custos de elaboração do laudo de avaliação exigido deverão ser assumidos integralmente pelo ofertante. **CAPÍTULO VII - PROTEÇÃO DA DISPERSÃO DA BASE ACIONÁRIA - Artigo 43 -** Qualquer Acionista Adquirente (conforme definido no parágrafo 2º abaixo) que atingir, direta ou indiretamente, participação em Ações em Circulação igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social da Sociedade, e que deseje realizar uma nova aquisição de Ações em Circulação, estará obrigado a (i) realizar cada nova aquisição na BOVESPA, vedada a realização de

negociações privadas ou em mercado de balcão e, (ii) previamente a cada nova aquisição, comunicar por escrito ao Diretor de Relações com Investidores da Sociedade e ao diretor de pregão da BOVESPA, por meio da sociedade corretora a ser utilizada para adquirir as ações, a quantidade de Ações em Circulação que pretende adquirir, com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis da data prevista para a realização da nova aquisição de ações, de tal modo que o diretor de pregão da BOVESPA possa previamente convocar um leilão de compra a ser realizado em pregão da BOVESPA do qual possam participar terceiros interferentes e/ou eventualmente a própria Sociedade, observados sempre os termos da legislação vigente, em especial a regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários – CVM e os regulamentos da BOVESPA aplicáveis. **Parágrafo 1º** - Na hipótese do Acionista Adquirente não cumprir com as obrigações impostas por este artigo, o Conselho de Administração da Sociedade convocará Assembléia Geral Extraordinária, na qual o Acionista Adquirente não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos do Acionista Adquirente que não cumpriu com a obrigação imposta por este artigo, conforme disposto no artigo 120 da Lei nº 6.404/76. **Parágrafo 2º** - Para fins deste artigo, o termo "**Acionista Adquirente**" significa qualquer pessoa (incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior), ou grupo de pessoas vinculadas por acordo de voto com o Acionista Adquirente e/ou que atue representando o mesmo interesse do Acionista Adquirente, que venha a subscrever e/ou adquirir ações da Sociedade. Incluem-se, dentre os exemplos de uma pessoa que atue representando o mesmo interesse do Acionista Adquirente, qualquer pessoa (i) que seja, direta ou indiretamente, controlada ou administrada por tal Acionista Adquirente; (ii) que controle ou administre, sob qualquer forma, o Acionista Adquirente; (iii) que seja, direta ou indiretamente, controlada ou administrada por qualquer pessoa que controle ou administre, direta ou indiretamente, tal Acionista Adquirente; (iv) na qual o controlador de tal Acionista Adquirente tenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 30% (trinta por cento) do capital social; (v) na qual tal Acionista Adquirente tenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 30% (trinta por cento) do capital social, ou (vi) que tenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou

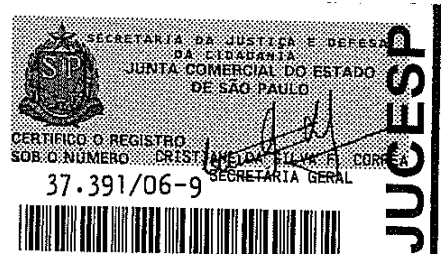
superior a 30% (trinta por cento) do capital social do Acionista Adquirente. **Parágrafo 3º** - O Conselho de Administração poderá dispensar a aplicação deste artigo, caso seja de interesse da Sociedade. **CAPÍTULO VIII - JUÍZO ARBITRAL - Artigo 44 -** A Sociedade, seus Acionistas, Administradores e os membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos das disposições contidas na Lei n.º 6.404/76, no Estatuto Social da Sociedade, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, nos termos deste regulamento. **Parágrafo Único** - A lei brasileira será a única aplicável ao mérito de toda e qualquer controvérsia, bem como à execução, interpretação e validade da presente cláusula compromissória. O procedimento arbitral terá lugar na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, local onde deverá ser proferida a Sentença arbitral. A arbitragem deverá ser administrada pela própria Câmara de Arbitragem do Mercado, sendo conduzida e julgada de acordo com as disposições pertinentes do Regulamento de Arbitragem, podendo as partes, nos termos do Capítulo 12 do mesmo regulamento, escolher de comum acordo outra câmara ou centro de arbitragem para resolver seus litígios. **CAPÍTULO IX - LIQUIDAÇÃO DA SOCIEDADE - Artigo 45** - A Sociedade entrará em liquidação nos casos determinados em Lei, cabendo à Assembléia Geral eleger o liquidante ou liquidantes, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar nesse período, obedecidas as formalidades legais. **CAPÍTULO X - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS - Artigo 46 -** A Sociedade observará os acordos de acionistas arquivados em sua sede, sendo expressamente vedado aos integrantes da mesa diretora da Assembléia Geral ou do Conselho de Administração acatar declaração de voto de qualquer acionista, signatário de acordo de acionistas devidamente arquivado na sede social, que for proferida em desacordo com o que tiver sido ajustado no referido acordo, sendo também expressamente vedado à Sociedade aceitar e proceder à transferência de ações e/ou à oneração e/ou à cessão de direito de preferência à subscrição de ações e/ou de outros valores mobiliários

que não respeitar aquilo que estiver previsto e regulado em acordo de acionistas. **Artigo 47** - É vedado à Sociedade conceder financiamento ou garantias de qualquer espécie a terceiros, sob qualquer modalidade, para negócios estranhos aos interesses sociais. **Artigo 48** - Obedecido o disposto no artigo 45 da Lei nº 6.404/76, o valor do reembolso a ser pago aos acionistas dissidentes terá por base o valor patrimonial, constante do último balanço aprovado pela assembléia geral. **Artigo 49** - As publicações ordenadas pela Lei n° 6.404/76 serão realizadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Jornal O Estado de São Paulo. **Artigo 50** - O disposto no Artigo 43 deste Estatuto Social não se aplica aos acionistas ou grupo de acionistas que, em 26 de janeiro de 2006, já sejam titulares direta ou indiretamente de 15% (quinze por cento) ou mais do total de ações de emissão da Sociedade, bem como seus herdeiros e sucessores". **4)** Fixação do número de membros do Conselho de Administração em 6 (seis), sendo aprovada a eleição dos Srs. **João Rossi Cuppoloni**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG/SSP/SP nº 1.662.452, inscrito no CPF/MF sob nº 004.563.908-63; **Edmundo Rossi Cuppoloni**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG/SSP/SP nº 1.934.891, inscrito no CPF/MF sob nº 004.232.708-34; **Roosevelt Sanches Cruz**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG/SSP/SP nº 5.895.932-4, inscrito no CPF/MF sob nº 638.538.928-68, todos com escritório profissional na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha nº 5200 – Edifício Miami – Bloco C – Conjunto 31 – São Paulo - SP; **João Paulo Franco Rossi Cuppoloni**, brasileiro, casado, engenheiro elétrico, portador da cédula de identidade RG/IFP/RJ nº 07.404.345-6, inscrito no CPF/MF sob nº 004.165.377-74 e com escritório profissional na Avenida das Américas nº 500 - Bloco 18 salas 205 e 206 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro – RJ; **Marcelo Serfaty**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG/SSP/RJ nº 004.457.205-5, inscrito no CPF/MF sob nº 693.156.557-53 e com escritório profissional na Avenida Presidente Wilson nº 231 – 17º andar – Rio de Janeiro – RJ; **Eleazar de Carvalho Filho**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG/SSP/SP nº 11.620.489, inscrito no CPF/MF sob nº 382.478.107-78 e com escritório profissional na Avenida Ataulfo de Paiva nº 1351 – 1º andar – Rio de Janeiro – RJ, todos com mandato até a Assembléia Geral Ordinária a ser realizada após o término do exercício social de 2006. Com a

eleição de conselheiros, na forma definida neste item, deixaram de ser reconduzidos, face aos seus pedidos de renúncia, os Srs. Cleber Agostinho Palácio de Almeida, Luciana Rossi Cuppoloni e Sérgio Pedroso Rossi Cuppoloni, cujos mandatos se encerram com a assinatura nos termos de posse dos novos conselheiros e dos reconduzidos. **5)** Fixação das verbas globais e anuais de até R$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), para a remuneração dos membros do Conselho de Administração e de até R$ 1.800.000,00 (hum milhão e oitocentos mil reais), para a remuneração dos membros da Diretoria, cabendo a cada um desses órgãos, por decisão colegiada, atribuir a cada um dos respectivos membros os valores da remuneração mensal, durante o presente exercício social. **Encerramento**: Nada mais havendo a tratar o Presidente declarou encerrados os trabalhos, suspendendo-se a reunião pelo período de tempo necessário à lavratura desta ata e reaberta a sessão, a ata foi lida e aprovada, sendo a seguir assinada pelos acionistas presentes. *aa)* João Rossi Cuppoloni – Presidente. Maria Regina Jimenez Eichenberger - Secretária. p/ RR Trust S/A, João Rossi Cuppoloni e Maria Regina Jimenez Eichenberger. João Rossi Cuppoloni. Roosevelt Sanches Cruz. p/ Roplano S/A, João Rossi Cuppoloni e Maria Regina Jimenez Eichenberger. p/ Engeplano Participações S/A, João Rossi Cuppoloni e Roosevelt Sanches Cruz. Rafael Sales Guimarães por procuração de Fama Sniper Fundo de Investimento Multimercado Longo Prazo, Fama Futurewatch Fundo de Investimento em Ações, Fama Futurewatch I Fundo de Investimento em Ações, Fama Striker 28 Fundo de Investimento Multimercado Longo Prazo e Fama Futurevalue Fundo de Investimento em Ações.

A presente é cópia fiel extraída do livro próprio da sociedade.

São Paulo, 26 de janeiro de 2006.

Maria Regina Jimenez Eichenberger
Secretária

Rossi Residencial S.A.

Demonstrações Financeiras
Referentes aos Exercícios Findos em
31 de Dezembro de 2005, 2004 e de 2003
e Parecer dos Auditores Independentes

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Ao Conselho de Administração e aos Acionistas da
Rossi Residencial S.A.
São Paulo - SP

1. Examinamos os balanços patrimoniais, individual (controladora) e consolidado, da Rossi Residencial S.A. e controladas, levantados em 31 de dezembro de 2005, 2004 e de 2003, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.

2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas brasileiras de auditoria e compreenderam: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos das Sociedades; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e (c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração das Sociedades, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Rossi Residencial S.A. e controladas em 31 de dezembro de 2005, 2004 e de 2003, o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido e as origens e aplicações de seus recursos referentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

4. As informações contidas no Anexo - Quadro Suplementar, referentes ao fluxo de caixa, são apresentadas com o propósito de permitir análises adicionais e não são requeridas como parte das demonstrações financeiras básicas. Essas informações foram por nós examinadas de acordo com os procedimentos de auditoria mencionados no parágrafo 2 e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo, 26 de janeiro de 2006

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Ismar de Moura
Contador
CRC nº 1 SP 179631/O-2

ROSSI RESIDENCIAL S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2003, 2004 E DE 2005
(Em milhares de reais)

	Controladora			Consolidado		
ATIVO	2003	2004	2005	2003	2004	2005
CIRCULANTE						
Caixa e bancos	4.468	1.147	2.988	6.523	4.286	9.641
Aplicações financeiras	7.637	4.709	3.400	10.003	17.185	6.108
Contas a receber de clientes	66.509	128.308	110.547	74.750	138.087	149.651
Imóveis a comercializar	119.463	123.196	132.582	169.997	191.022	299.226
Despesas antecipadas	13.518	15.540	16.430	19.841	25.605	28.244
Outros créditos	32.742	25.816	41.972	39.560	30.865	47.780
Total do circulante	244.337	298.716	307.919	320.674	407.050	540.650
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO						
Contas a receber de clientes	72.052	69.089	86.858	97.329	126.978	183.304
Aplicações financeiras	4.410	4.391	2.133	4.410	4.391	2.133
Depósitos judiciais	16.847	18.329	20.828	23.420	26.382	28.373
Imposto de renda e contribuição social diferidos	16.468	16.459	27.606	20.467	18.872	29.813
Partes relacionadas	-	-	-	-	-	4.508
Outros créditos	6.650	3.418	182	6.650	3.418	182
Total do realizável a longo prazo	116.427	111.686	137.607	152.276	180.041	248.313
PERMANENTE						
Investimentos	57.608	82.932	126.456	2.134	1.544	1.484
Imobilizado	1.003	1.355	1.659	1.160	1.484	1.757
Diferido	3.118	2.086	1.624	3.257	2.186	1.676
Total do permanente	61.729	86.373	129.739	6.551	5.214	4.917
TOTAL DO ATIVO	422.493	496.775	575.265	479.501	592.305	793.880

	Controladora			Consolidado		
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2003	2004	2005	2003	2004	2005
CIRCULANTE						
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	6.498	37.094	47.371	7.218	41.627	92.366
Empréstimos para capital de giro	26.998	30.287	29.572	26.998	30.287	29.572
Contas a pagar por aquisição de terrenos	10.537	5.025	8.626	17.442	23.214	45.799
Fornecedores	2.974	5.319	6.541	4.623	7.590	11.118
Salários e encargos sociais	2.534	2.581	3.315	2.830	2.872	3.551
Impostos e contribuições a recolher	1.192	3.190	5.546	2.524	6.051	11.346
Dividendos a pagar	-	7.713	4.796	-	7.713	4.796
Adiantamento de clientes	19.814	26.010	21.564	25.399	23.112	34.751
Partes relacionadas	-	-	37.701	-	-	37.701
Outras contas a pagar	12.668	14.480	28.441	6.671	7.233	16.799
Total do circulante	83.215	131.699	193.473	93.705	149.699	287.799
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO						
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	4.657	10.453	9.731	5.400	22.815	17.014
Empréstimos para capital de giro	7.160	14.771	1.629	7.160	14.771	1.629
Contas a pagar por aquisição de terrenos	15.998	8.654	13.022	29.747	40.979	85.908
Impostos e contribuições a recolher	22.082	22.082	22.082	28.539	28.473	27.356
Partes relacionadas	19.912	27.530	29.168	25.009	19.262	28.076
Imposto de renda e contribuição social diferidos	3.791	4.320	13.512	5.446	6.441	15.098
Total do exigível a longo prazo	73.600	87.810	89.144	101.301	132.741	175.081
PARTICIPAÇÃO DOS MINORITÁRIOS	-	-	-	18.817	32.599	38.352
PATRIMÔNIO LÍQUIDO						
Capital social	230.732	230.732	230.732	230.732	230.732	230.732
Reserva legal	3.928	4.893	5.902	3.928	4.893	5.902
Reserva de retenção de lucros	31.018	41.641	56.014	31.018	41.641	56.014
Total do patrimônio líquido	265.678	277.266	292.648	265.678	277.266	292.648
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	422.493	496.775	575.265	479.501	592.305	793.880

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ROSSI RESIDENCIAL S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2003, 2004 E DE 2005
(Em milhares de reais)

	Controladora			Consolidado		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005
RECEITA OPERACIONAL BRUTA						
Venda de imóveis e serviços	138.034	220.781	250.986	189.587	331.826	418.740
Impostos sobre vendas	(8.413)	(10.833)	(9.199)	(9.933)	(14.195)	(14.798)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	129.621	209.948	241.787	179.654	317.631	403.942
Custo dos imóveis e serviços vendidos	(108.744)	(148.864)	(170.170)	(138.523)	(219.252)	(288.310)
LUCRO BRUTO	20.877	61.084	71.617	41.131	98.379	115.632
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS						
Administrativas	(22.484)	(20.687)	(26.100)	(27.641)	(26.406)	(29.998)
Comerciais	(17.404)	(28.672)	(31.404)	(21.853)	(36.245)	(45.685)
Depreciações e amortizações	(1.702)	(1.684)	(1.338)	(1.791)	(1.772)	(1.417)
Despesas financeiras, líquidas	(5.692)	(11.568)	(20.587)	(5.742)	(10.457)	(19.247)
Receitas de financiamentos a clientes	5.938	6.000	7.263	8.378	7.255	7.263
Resultado de equivalência patrimonial	5.612	14.961	16.305	-	-	-
Participação dos funcionários no resultado	-	-	(173)	-	-	(173)
Outras receitas (despesas) operacionais	-	38	1.276	(1.917)	(2.513)	482
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL	(14.855)	19.472	16.859	(9.435)	28.241	26.857
RESULTADO NÃO OPERACIONAL	(748)	435	2.999	(663)	2.589	2.962
RESULTADO ANTES DA TRIBUTAÇÃO E DAS PARTICIPAÇÕES	(15.603)	19.907	19.858	(10.098)	30.830	29.819
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	9.346	(606)	320	6.658	(5.007)	(3.229)
REVERSÃO DE PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO						
Administradores	114	-	-	114	-	-
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO ANTES DA PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS	(6.143)	19.301	20.178	(3.326)	25.823	26.590
ACIONISTAS MINORITÁRIOS	-	-	-	(2.817)	(6.522)	(6.412)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(6.143)	19.301	20.178	(6.143)	19.301	20.178
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO POR AÇÃO DO CAPITAL SOCIAL NO FIM DO EXERCÍCIO - R$	(0,02)	0,05	0,05			

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ROSSI RESIDENCIAL S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2003, 2004 E DE 2005
(Em milhares de reais)

	Capital social	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total
		Reserva legal	Reserva de retenção de lucros		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2002	150.732	3.928	37.161	-	191.821
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	(6.143)	(6.143)
Proposta para destinação do lucro líquido:					
Reserva de retenção de lucros	-	-	(6.143)	6.143	-
Integralização de capital	80.000	-	-	-	80.000
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2003	230.732	3.928	31.018	-	265.678
Lucro líquido do exercício	-	-	-	19.301	19.301
Proposta para destinação do lucro líquido:					
Reseva legal	-	965	-	(965)	-
Distribuição de dividendos	-	-	-	(7.713)	(7.713)
Reserva de retenção de lucros	-	-	10.623	(10.623)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2004	230.732	4.893	41.641	-	277.266
Lucro líquido do exercício	-	-	-	20.178	20.178
Proposta para destinação do lucro líquido:					
Reseva legal	-	1.009	-	(1.009)	-
Distribuição de dividendos	-	-	-	(4.796)	(4.796)
Reserva de retenção de lucros	-	-	14.373	(14.373)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005	230.732	5.902	56.014	-	292.648

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ROSSI RESIDENCIAL S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2003, 2004 E DE 2005
(Em milhares de reais)

	Controladora			Consolidado		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005
ORIGENS DE RECURSOS						
Das operações	-	-	-	-	15.225	20.050
Aumento de empréstimos e financiamentos de longo prazo	-	10.957	-	-	20.369	4.977
Aumento de contas a pagar por aquisição de terrenos de longo prazo	-	-	3.651	18.928	8.676	42.432
Aumento de partes relacionadas de longo prazo	16.832	7.618	1.638	21.929	-	4.306
Tranferências do ativo realizável a longo prazo para o ativo circulante	48.938	-	5.494	45.686	-	5.494
Outras origens	6.090	5.995	-	4.678	3.165	-
Participação dos minoritários	-	-	-	-	7.259	(659)
	71.860	24.570	10.783	91.221	39.469	56.550
Total das origens	71.860	24.570	10.783	91.221	54.694	76.600
APLICAÇÕES DE RECURSOS						
Nas operações	31.309	1.668	676	29.306	-	-
Aumento de contas a receber de clientes de longo prazo	-	(21.399)	5.878	-	6.823	42.301
Depósitos judiciais	-	1.482	2.499	1.039	2.962	1.991
Adições de bens do imobilizado	74	597	557	97	604	557
Adições ao ativo diferido	281	407	628	300	422	627
Adição de investimentos	2.531	20.144	31.151	1.026	42	815
Dividendos propostos	-	7.713	4.796	-	7.713	4.796
Tranferências do passivo exigível a longo prazo para o passivo circulante	-	8.063	17.169	-	5.746	23.920
Outras aplicações	-	-	-	-	-	6.093
	2.886	17.007	62.678	2.462	24.312	81.100
Total das aplicações	34.195	18.675	63.354	31.768	24.312	81.100
AUMENTO (REDUÇÃO) NO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO	37.665	5.895	(52.571)	59.453	30.382	(4.500)
VARIAÇÕES DO CAPITAL CIRCULANTE REPRESENTADAS POR						
Aumento do ativo circulante	32.213	54.379	9.203	50.595	86.377	133.600
Aumento do passivo circulante	5.452	(48.484)	(61.774)	8.858	(55.995)	(138.100)
AUMENTO (REDUÇÃO) NO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO	37.665	5.895	(52.571)	59.453	30.382	(4.500)
Composição dos recursos (aplicados) oriundos das operações						
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	(6.143)	19.301	20.178	(6.143)	19.301	20.178
Itens que não afetam o capital circulante						
Imposto e contribuição social diferidos	(9.390)	537	(1.955)	(8.078)	2.591	(2.284)
Resultado da equivalência patrimonial	(5.612)	(14.961)	(16.305)		-	-
Variação monetária líquida dos itens a longo prazo	(12.498)	(15.248)	(7.869)	(20.701)	(15.593)	(6.552)
Participação dos minoritários	-	-	-	3.193	6.522	6.412
Custo dos investimentos vendidos	-	6.387	3.458		-	-
Amortização de ágio	632	632	474	632	632	875
Depreciações e amortizações	1.702	1.684	1.343	1.791	1.772	1.421
Total dos recursos (aplicados) oriundos das operações	(31.309)	(1.668)	(676)	(29.306)	15.225	20.050

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2003, 2004 E DE 2005
(Valores em milhares de reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

As operações da Rossi Residencial S.A. compreendem a incorporação, construção, comercialização de imóveis residenciais e comerciais, loteamentos de terrenos e prestação de serviços de engenharia civil.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, como detalhadas a seguir:

a) Aplicações financeiras

Representadas por certificados de depósitos bancários e poupanças, demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

b) Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, os quais são inferiores ao valor de mercado.

c) Provisão para devedores duvidosos

É constituída, quando aplicável, com base na avaliação da Administração quanto a eventuais perdas na realização de contas a receber.

d) Investimentos

As participações societárias em controladas são avaliadas pelo método da equivalência patrimonial. Os demais investimentos são avaliados pelo custo de aquisição. Os ágios sobre investimentos são amortizados pelo mesmo critério de reconhecimento dos resultados de incorporações, conforme mencionado no item (g).

e) Imobilizado

Está registrado ao custo de aquisição, líquido das depreciações, registradas pelo método linear, considerando a vida útil-econômica estimada para os bens.

f) Diferido

O diferido está representado por gastos com aquisição e desenvolvimento de softwares e gastos com projetos em desenvolvimento. A amortização ocorre pelo método linear em cinco anos, a partir do momento em que os benefícios começam a ser gerados.

g) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros pré-fixados são apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios estabelecidos pela Resolução nº 963/03 do CFC - Conselho Federal de Contabilidade, detalhados a seguir:

(i) as receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção e as despesas comerciais inerentes às respectivas incorporações são apropriadas ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;

(ii) as receitas de vendas apuradas conforme o item (i), incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

h) Capitalização de juros

Os juros dos empréstimos diretamente ligados aos empreendimentos imobiliários são capitalizados como custo dos imóveis a comercializar, no caso das unidades em estoque, ou em despesas antecipadas, no caso dos imóveis já vendidos, para posterior apropriação ao resultado, de acordo com o método de percentual de conclusão da obra de cada empreendimento.

i) Imposto de renda e contribuição social

As bases de cálculo do imposto de renda e da contribuição social são apuradas de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Os impostos diferidos obedecem aos critérios mencionados na Nota nº 17.

j) Estimativas contábeis

Na preparação das demonstrações financeiras são adotadas premissas para o reconhecimento das estimativas contábeis (por exemplo, provisões para contingências, provisões para devedores duvidosos, etc.). Os resultados a serem apurados quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento dessas estimativas poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes demonstrações financeiras.

k) Lucro (Prejuízo) líquido por ação

O lucro (prejuízo) líquido por ação é calculado com base na quantidade de ações existentes nas datas dos balanços.

l) Comparabilidade das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2003 e de 2004, foram reclassificadas, quando aplicável, para fins de comparabilidade em decorrência da alteração do critério de reconhecimento, nas contas patrimoniais, das operações imobiliárias no exercício de 2005, para o pleno atendimento à resolução nº 963/03 do CFC - Conselho Federal de Contabilidade, conforme detalhado na Nota nº 19.

m) Apresentação das demonstrações financeiras

Os saldos e valores das demonstrações financeiras estão sendo apresentados em ordem inversa àquela usualmente adotada, com o objetivo de conformar com a ordem adotada no Prospecto de Oferta Pública de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações de Emissão da Rossi Residencial S.A.

3. CRITÉRIOS DE CONSOLIDAÇÃO

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem a Rossi Residencial S.A. e suas controladas, relacionadas na Nota nº 8. Na consolidação são eliminados os investimentos nas sociedades controladas, os saldos a receber e a pagar, as receitas, as despesas e os lucros não realizados decorrentes de transações entre as sociedades. A participação dos acionistas minoritários é destacada nas demonstrações financeiras consolidadas.

Os investimentos em que a Sociedade possui a gestão imobiliária e financeira dos empreendimentos e o gerenciamento das construções das edificações foram consolidados de forma integral.

4. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

São representadas por:

Controladora	2003			2004			2005		
	Circulante	Longo Prazo	Total	Circulante	Longo Prazo	Total	Circulante	Longo Prazo	Total
Clientes por incorporação de imóveis	80.907	87.651	168.558	154.890	83.402	238.292	130.101	102.222	232.323
Rendas a apropriar	(14.398)	(15.599)	(29.997)	(26.582)	(14.313)	(40.895)	(19.554)	(15.364)	(34.918)
	66.509	72.052	138.561	128.308	69.089	197.397	110.547	86.858	197.405

Consolidado	2003			2004			2005		
	Circulante	Longo Prazo	Total	Circulante	Longo Prazo	Total	Circulante	Longo Prazo	Total
Clientes por incorporação de imóveis	92.627	119.149	211.776	170.021	152.290	322.311	174.733	207.505	382.238
Rendas a apropriar	(17.877)	(21.820)	(39.697)	(31.934)	(25.312)	(57.246)	(25.082)	(24.201)	(49.283)
	74.750	97.329	172.079	138.087	126.978	265.065	149.651	183.304	332.955

a) Clientes por incorporação de imóveis

Os valores relativos a contas a receber de imóveis concluídos estão atualizados conforme cláusulas contratuais, como segue:

- Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil - INCC.
- Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do IGP-M, com juros de 12% ao ano (tabela "Price").

b) Rendas a apropriar

Rendas a apropriar representam a parcela de contas a receber relativa aos juros a serem apropriados em períodos futuros, de acordo com o regime de competência de exercícios.

A provisão para devedores duvidosos não foi reconhecida em 31 de dezembro de 2003, de 2004 e de 2005 tendo em vista que os valores a receber são garantidos pelos próprios imóveis negociados.

Conforme determinado pela Resolução nº 963/03 do CFC - Conselho Federal de Contabilidade, o contas a receber deve ser registrado até o montante da receita reconhecida no período e os recebimentos superiores aos saldos reconhecidos, devem ser registrados como adiantamento de clientes. Em 31 de dezembro de 2003, de 2004 e de 2005 os saldos de adiantamentos de clientes decorrentes da aplicação desse critério são de R$19.814 (R$25.399 consolidado), R$26.010 (R$23.112 consolidado) e R$21.564 (R$34.751 consolidado), respectivamente, e estão classificados no passivo circulante na conta “adiantamento de clientes”.

5. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

São representados por apartamentos, casas e conjuntos comerciais a serem vendidos, terrenos para futuras incorporações e materiais a serem aplicados nas obras, assim distribuídos:

	Controladora			Consolidado		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Imóveis concluídos	9.816	16.524	18.048	11.523	18.592	34.403
Imóveis em construção	51.718	55.668	70.932	76.033	112.891	97.879
Terrenos para futuras incorporações	56.671	48.986	41.674	81.134	56.969	163.510
Materiais	1.258	2.018	1.928	1.307	2.570	3.434
	119.463	123.196	132.582	169.997	191.022	299.226

O valor contábil do terreno de um empreendimento é transferido para a conta “Imóveis em Construção” no momento em que o empreendimento é lançado.

6. DEPÓSITOS JUDICIAIS

São representados por valores depositados judicialmente referentes a processos em andamento (Nota nº 13), conforme demonstrado a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Cofins	12.140	13.837	15.485	16.284	18.238	19.159
PIS	4.203	4.273	4.122	5.548	5.687	5.279
Outros	504	219	1.221	1.588	2.457	3.935
	16.847	18.329	20.828	23.420	26.382	28.373

7. OUTROS CRÉDITOS

São representados por:

7.1 Outros créditos – circulante

	Controladora			Consolidado		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Títulos a receber	-	690	2.326	-	990	2.585
Contas a receber	6.707	6.057	16.921	7.547	6.659	17.460
Adiantamentos a fornecedores	4.556	8.253	10.283	5.900	10.331	11.972
Impostos a recuperar	1.177	859	1.068	3.927	2.541	4.290
Cessões de crédito	16.009	6.376	3.302	16.009	6.376	3.302
Repasse de clientes	2.022	2.660	4.098	2.022	2.710	4.147
Outros créditos	2.271	921	3.974	4.155	1.258	4.024
	32.742	25.816	41.972	39.560	30.865	47.780

a) Contas a receber

Correspondem a valores a receber de consórcios.

b) Cessões de crédito

	Controladora e consolidado		
	2003	2004	2005
Contas a receber de clientes cedidas para instituições financeiras	22.079	10.366	5.117
Valores antecipados por conta da cessão	(6.070)	(3.990)	(1.815)
	16.009	6.376	3.302

c) Repasse de clientes

Refere-se a recursos a serem liberados, provenientes de repasses de financiamentos bancários.

7.2 Outros créditos – longo prazo

	Controladora e consolidado		
	2003	2004	2005
Contas a receber de clientes cedidas para instituições financeiras	11.898	5.294	280
Valores antecipados por conta da cessão	(5.248)	(1.876)	(98)
	6.650	3.418	182

8. INVESTIMENTOS

	2003				Saldos dos investimentos	
					2003	
	Patrimônio Líquido Ajustado	Resultado do Exercício Ajustado	Participação %	Resultado da Equivalência Patrimonial	Controladora	Consolidado
SCP Campinas	43	-	99,99	-	43	-
Rossi-GNO Incorporadora Ltda.	3.453	1.308	70,00	916	2.417	-
Rossi Securities Ltda.	1.033	105	99,99	105	1.034	-
Rossi Trust e Participações Ltda.	2.577	1.107	99,99	1.107	2.578	-
Dália Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.047	1.399	50,00	699	5.523	-
Rossi - AEM Incorporadora Ltda.	11.166	1.869	50,00	935	5.583	-
Orquídea Incorporadora Ltda.	2.446	1.301	99,99	1.301	2.446	-
Caliandra Incorporadora Ltda.	23	21	99,95	21	23	-
Gardênia Participações S.A.	6.823	1.668	50,00	834	3.412	-
Begônia Incorporadora Ltda.	-	(2)	99,95	(2)	-	-
Hibisco Incorporadora Ltda.	27	25	50,00	13	14	-
LT Incorporadora Ltda.	17	16	50,00	8	9	-
Scon Rossi Incorporadora S.A.	375	(1)	50,00	-	187	-
América Properties S.A.	20.120	465	99,99	465	20.120	-
Gerânio Incorporadora Ltda.				-	-	-
Outros				(790)	3.183	-
Ágio em investimentos				-	1.895	2.924
Amortização do ágio				-	(790)	(790)
Adiantamentos para futuro aumento de capital:						
América Properties S.A.				-	4.417	-
LT Incorporadora Ltda.				-	433	-
Orquídea Incorporadora Ltda.				-	329	-
Gardênia Participações S.A.				-	900	-
Begônia Incorporadora Ltda.				-	1.143	-
Caliandra Incorporadora Ltda.				-	1.408	-
Rossi Securities Ltda.				-	1.071	-
Hibisco Incorporadora Ltda.				-	230	-
				5.612	57.608	2.134

	2004				Saldos dos investimentos	
					2004	
	Patrimônio Líquido Ajustado	Resultado do Exercício Ajustado	Participação %	Resultado da Equivalência Patrimonial	Controladora	Consolidado
SCP Campinas	43	-	99,99	-	43	-
SCP Verona	18	(8)	50,00	(4)	9	-
SCP Guarujá	812	(466)	92,00	(429)	747	-
Rossi-GNO Incorporadora Ltda.	4.385	931	70,00	652	3.069	-
Rossi Securities Empreendimentos Imobiliários S.A. (1)	1.296	798	35,00	901	337	-
Rossi Trust e Participações Ltda.	4.500	1.923	99,99	1.923	4.500	-
Dália Empreendimentos Imob. Ltda.	14.735	1.895	50,00	948	7.367	-
Rossi – AEM Incorporadora Ltda.	12.462	1.296	50,00	648	6.231	-
Orquídea Incorporadora Ltda.	2.478	31	99,99	31	2.478	-
Caliandra Incorporadora Ltda.	1.658	1.088	99,95	1.088	1.657	-
Gardênia Participações S.A.	12.204	(770)	50,00	(385)	6.102	-
Begônia Incorporadora Ltda.	290	290	99,95	290	290	-
Hibisco Incorporadora Ltda.	876	848	50,00	424	438	-
LT Incorporadora Ltda.	1.108	1.091	50,00	545	554	-
Scon Rossi Incorporadora S.A.	1.306	931	50,00	466	653	-
América Properties S.A.	35.882	4.568	99,99	4.568	35.882	-
São Ferdinando Constr. Adm. Ltda.	-	(2)	99,95	(2)	-	-
Rossi Montante Incorporadora S.A.	525	523	70,00	366	367	-
Rossi Incorporação e Constr. S.A.	153	143	99,99	143	153	-
Rossi Empreendimentos Imobiliários S.A.	30	20	99,99	20	30	-
Bromélia Incorporadora S.A.	-	(1)	99,95	(1)	1	-
Girassol Incorporadora S.A.	1.907	(147)	50,00	(74)	953	-
Pantai Desenvolvimento Imob. S.A.	1.050	1.048	99,95	1.047	1.050	-
América Piqueri Incorporadora S.A.	11.673	8.983	20,00	1.796	2.335	-
Outros					44	42
Ágio em investimentos					1.895	2.924
Amortização do Ágio					(1.422)	(1.422)
				14.961	75.763	1.544

	2004				Saldos dos investimentos	
	Patrimônio Líquido Ajustado	Resultado do Exercício Ajustado	Participação %	Resultado da Equivalência Patrimonial	2004 Controladora	2004 Consolidado
Adiantamentos para futuro aumento de capital :						
América Properties S.A.				-	-	-
Gardênia Participações S.A.				-	-	-
Hibisco Incorporadora Ltda.				-	282	-
LT Incorporadora Ltda.				-	434	-
Orquídea Incorporadora Ltda.				-	570	-
Begônia Incorporadora Ltda.				-	2.231	-
Caliandra Incorporadora Ltda.				-	734	-
Rossi Securities Empreend. Imob. S.A.				-	-	-
São Ferdinando Constr. Adm. Ltda.				-	521	-
Rossi Montante Incorporadora S.A.				-	962	-
Pantai Desenvolvimento Imob. S.A.				-	812	-
Atmosfera Desenv. Imob. S.A.				-	105	-
Scon Rossi Incorporadora S.A.				-	44	-
Guapuruvu Desenv. Imob. S.A.				-	474	-
				-	7.169	-
				14.961	82.932	1.544

	2005				Saldos dos investimentos	
	Patrimônio Líquido Ajustado	Resultado do Exercício Ajustado	Participação %	Resultado da Equivalência Patrimonial	2005 Controladora	2005 Consolidado
Acer Participação S.A.	518	366	99,99	366	518	-
América Piqueri Incorporadora S.A.	8.000	(3.673)	20,00	(735)	1.600	-
América Properties S.A.	19.738	1.209	99,99	1.209	19.738	-
Barão do Café Empreendimentos Imobiliários S.A.	47	46	50,00	23	24	-
Begônia Incorporadora Ltda.	4.687	4.397	99,95	4.395	4.685	-
Bosque Rio Branco Empreendimentos S.A.	2.461	-	99,99	-	2.461	-
Calendula Desenvolvimento Imobiliário S.A.	917	-	70,00	-	642	-
Caliandra Incorporadora Ltda.	2.750	1.092	99,95	1.092	2.749	-
Dália Empreendimentos Imob. Ltda.	12.973	1.953	50,00	977	6.487	-
Gaia Desenvolvimento Imobiliário S.A.	79	77	99,95	77	79	-
Gardênia Participações S.A.	7.728	444	50,00	222	3.864	-
Girassol Incorporadora S.A.	2.681	116	99,99	116	2.681	-
Gramínea Desenvolvimento Imobiliário S.A.	2.102	-	50,00	-	1.051	-
Gramínea Empreendimentos S.A.	917	-	50,00	-	459	-
Guazuma Empreendimentos S.A.	990	-	33,33	-	330	-
Hibisco Incorporadora Ltda.	2.236	1.361	50,00	680	1.118	-
Horizonte Empreendimentos S.A.	1.658	-	99,95	-	1.657	-
Iguatemi Porto Alegre Des. Imobiliário S.A.	7.091	-	99,99	-	7.091	-
Image Empreendimentos S.A.	456	-	99,95	-	456	-
LT Incorporadora Ltda.	3.857	2.999	50,00	1.500	1.929	-
Natura Recreio Des. Imobiliário S.A.	496	(154)	50,00	(77)	248	-
Orquídea Incorporadora Ltda.	2.552	74	99,99	74	2.552	-
Pantai Desenvolvimento Imob. S.A.	938	(112)	99,95	(112)	938	-
Pátio das Alamedas Empreendimentos S.A.	87	86	50,00	43	43	-
Peônia Empreendimentos S.A.	45.768	-	33,70	-	15.424	-
Praça Capital Desenvolvimento Imobiliário S.A.	2.506	968	70,00	678	1.754	-
Praça Capital Empreendimentos S.A.	182	181	70,00	127	128	-
Praça Capital Negócios Imobiliários S.A.	1.117	(789)	70,00	(553)	782	-
Reserva Petrópolis Empreendimentos S.A.	899	897	99,90	897	898	-
Rossi AEM Incorporadora Ltda.	13.327	1.545	50,00	773	6.663	-
Rossi Empreendimentos Imobiliários S.A.	86	56	99,99	56	86	-
Rossi GNO Incorporadora Ltda.	4.638	692	99,99	692	4.638	-
Rossi Montante Incorporadora S.A.	1.963	903	70,00	632	1.374	-
Rossi Securities Empreend. Imob. S.A.	2.448	1.486	35,00	520	857	-
Rossi Trust e Participações Ltda.	4.206	(295)	99,99	(295)	4.206	-
Santa Felicidade Empreendimentos S.A.	28	26	70,00	19	20	-
Santa Felicidade Incorporadora S.A.	423	96	70,00	67	296	-
Scon Rossi Incorporadora S.A.	5.280	3.975	50,00	1.987	2.640	-
SCP Campinas	43	-	99,99	-	43	-
Sibipuruna Empreendimentos S.A.	6.493	-	99,99	-	6.493	-
Vivanti Desenvolvimento Imobiliário S.A.	857	855	99,95	855	857	-
Outros					79	28
Ágio em investimentos					829	1.456

	2005				Saldos dos investimentos	
					2005	
	Patrimônio Líquido Ajustado	Resultado do Exercício Ajustado	Participação %	Resultado da Equivalência Patrimonial	Controladora	Consolidado
				16.305	47.677	111.467
Adiantamentos para futuro aumento de capital :						
Alpinia Desenvolvimento Imobiliário S.A.				-	1.757	-
Begônia Incorporadora Ltda.				-	3.862	-
Calendula Desenvolvimento Imobiliário S.A.				-	8	-
Flor de Abril Des. Imobiliário S.A.				-	81	-
Guazuma Empreendimentos S.A.				-	100	-
LT Incorporadora Ltda.				-	434	-
Pantai Desenvolvimento Imob. S.A.				-	959	-
Peônia Empreendimentos Imobiliários S.A.				-	305	-
Porto Paradiso Incorporadora S.A.				-	1.601	-
Praça Capital Negócios Imobiliários S.A.				-	679	-
Rossi Montante Incorporadora S.A.				-	2.974	-
Scon Rossi Incorporadora S.A.				-	44	-
Vivanti Desenvolvimento Imobiliário S.A.				-	2.185	-
				-	14.989	-
				16.305	126.456	1.484

As sociedades em conta de participação (SCP) e demais sociedades investidas têm como propósito específico a realização de empreendimentos imobiliários relativos à construção e à comercialização de imóveis residenciais e comerciais, sob modalidade similar à Sociedade.

As demonstrações financeiras das sociedades investidas, utilizadas para fins de apuração do resultado de equivalência patrimonial e para a consolidação, tiveram os saldos ajustados às práticas contábeis adotadas pela sociedade controladora, descritas na Nota nº 2.

9. IMOBILIZADO

É representado por:

	Taxa anual de depreciação %	Controladora			Consolidado		
		2003	2004	2005	2003	2004	2005
Máquinas e equipamentos	10	5	423	632	5	423	632
Móveis e utensílios	10	236	236	232	350	352	348
Instalações	10	311	311	593	311	311	593
Equipamentos de processamento de dados	20	1.112	1.262	1.332	1.250	1.405	1.475
Veículos	20	-	32	32	-	32	32
Direitos de uso	-	80	80	80	94	94	94
Marcas e patentes	-	108	108	108	119	119	119
Obras de arte	-	6	6	6	6	6	6
		1.858	2.458	3.015	2.135	2.742	3.299
Depreciações acumuladas		(855)	(1.103)	(1.356)	(975)	(1.258)	(1.542)
		1.003	1.355	1.659	1.160	1.484	1.757

10. DIFERIDO

É representado por:

	Controladora			Consolidado		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Gastos com projetos em desenvolvimento	1.177	1.177	1.177	1.177	1.177	1.177
Gastos com software	6.121	6.528	7.156	6.417	6.838	7.465
Amortizações acumuladas	(4.180)	(5.619)	(6.709)	(4.337)	(5.829)	(6.966)
	3.118	2.086	1.624	3.257	2.186	1.676

11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

São representados por:

	Controladora			Consolidado		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Circulante:						
Créditos imobiliários	6.498	37.094	47.371	7.218	41.627	92.366
Empréstimos para capital de giro	26.132	30.287	29.572	26.132	30.287	29.572
Instrumentos financeiros	338	-	-	338	-	-
BNDES	528	-	-	528	-	-
	33.496	67.381	76.943	34.216	71.914	121.938

	Controladora			Consolidado		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Longo prazo:						
Créditos imobiliários	4.657	10.453	9.731	5.400	22.815	17.014
Empréstimos para capital de giro	7.160	14.771	1.629	7.160	14.771	1.629
	11.817	25.224	11.360	12.560	37.586	18.643

a) Créditos imobiliários

Correspondem a financiamentos para construção dos imóveis, sujeitos a juros que variam de 12% a 18% ao ano, indexados pela Taxa Referencial - TR, a serem pagos em prestações com vencimento até 2008. Esses financiamentos estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis.

b) Empréstimos para capital de giro

Os empréstimos para capital de giro estão sujeitos a juros que variam de 4,90% a 6,16% ao ano, mais variação monetária, a serem pagos em prestações com vencimento até 2007. Estes empréstimos estão garantidos por caução de recebíveis com prazo superior a um ano de vencimento e notas promissórias avalizadas pelos acionistas controladores (vide item (d) Garantias).

c) Cronograma consolidado de vencimentos

A tabela abaixo apresenta o cronograma de vencimentos dos empréstimos e financiamentos existentes em 31 de dezembro de 2005:

Ano	R$
2007	18.520
2008	123
Total	18.643

d) Garantias

Os empréstimos e os financiamentos estão lastreados pelas seguintes garantias:

	Controladora			Consolidado		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Caução de contas a receber de clientes	14.098	29.206	15.655	14.098	29.206	15.655
Hipotecas dos imóveis objeto dos créditos imobiliários	11.155	47.547	57.102	12.618	64.442	109.380
Notas promissórias avalizadas pelos acionistas controladores	20.060	15.852	15.546	20.060	15.852	15.546
	45.313	92.605	88.303	46.776	109.500	140.581

12. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS

Referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários.

Em 31 de dezembro de 2003, do total de R$26.536 (R$47.189 – consolidado), o montante de R$11.179 (R$0 – consolidado) será liquidado através da participação na receita do empreendimento lançado no respectivo terreno. O restante de R$26.535 (R$36.010 – consolidado) será pago em moeda corrente, corrigidas monetariamente.

Em 31 de dezembro de 2004, do total de R$26.536 (R$47.189 – consolidado), o montante de R$10.035 (R$42.432 – consolidado) será liquidado através da participação na receita do empreendimento lançado no respectivo terreno. O restante de R$3.644 (R$21.760 – consolidado) será pago em moeda corrente, corrigidas monetariamente.

Em 31 de dezembro de 2005, do total de R$21.648 (R$131.707 – consolidado), o montante de R$10.835 (R$77.641 – consolidado) será liquidado através da participação na receita do empreendimento lançado no respectivo terreno. O restante de R$10.813 (R$54.066 – consolidado) será pago em moeda corrente, corrigidas monetariamente.

13. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

	Controladora			Consolidado		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Cofins corrente	1.253	2.185	495	1.363	2.957	1.647
Cofins contingência	17.563	18.334	18.334	22.225	23.009	22.150
PIS corrente	525	475	108	542	636	356
PIS contingência	3.750	3.748	3.748	4.650	4.653	4.491
Provisão para contribuição social	16	32	8	293	521	938
IRPJ	27	45	3.728	675	1.061	5.826
Refis	-	-	-	1.020	968	887
Outros tributos	140	453	1.207	295	719	2.407
	23.274	25.272	27.628	31.063	34.524	38.702
Circulante	1.192	3.190	5.546	2.524	6.051	11.346
Exigível a longo prazo	22.082	22.082	22.082	28.539	28.473	27.356

A Sociedade questiona judicialmente a constitucionalidade de tributos federais com relação à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - Cofins e ao Programa de Integração Social - PIS, especificamente quanto à extensão de bases e incidência dos referidos tributos sobre as receitas auferidas nas vendas de imóveis, anteriormente à Lei nº 9718/98, para os quais existe depósito judicial (Nota nº 6). As provisões estão sendo constituídas com base em análise de possibilidades de perdas e suportada em opinião dos assessores jurídicos da Sociedade.

Refis

Em 12 de janeiro de 2001, a Sociedade controlada América Properties S.A. protocolou a "Declaração de Opção" ao Programa Refis da Prefeitura Municipal de São Paulo - PMSP.

O saldo da dívida em 31 de dezembro de 2003, de 2004 e de 2005 é de R$1.020, R$968 e R$887, respectivamente, proveniente de exigibilidades com a PMSP (ITBI - Imposto sobre Transmissão de Bens Inter-vivos).

A Sociedade solicitou o pagamento da dívida em 120 parcelas mensais, restando 62 parcelas em 31 de dezembro de 2005. Os valores a pagar estão registrados nos passivos circulante e exigível a longo prazo.

14. OUTRAS CONTAS A PAGAR

São compostas por:

	Controladora			Consolidado		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Valores a pagar por rescisões de clientes	2.426	2.559	4.899	2.601	2.751	6.235
Contas a pagar	8.278	9.515	19.454	1.838	1.901	5.136
Retenções contratuais de fornecedores	1.638	2.160	3.042	1.886	2.335	4.382
Provisão para contingências	326	246	1.046	346	246	1.046
	12.668	14.480	28.441	6.671	7.233	16.799

a) Valores a pagar por rescisões de clientes

Correspondem a cartas de crédito concedidas aos clientes por ocasião de rescisões contratuais, com validade de três anos para serem utilizadas pelo próprio cessionário na aquisição de outro imóvel perante a Sociedade. As cartas de crédito são intransferíveis e, se não forem utilizadas no prazo, prescrevem, e os respectivos valores são revertidos em favor da Sociedade. Os saldos são atualizados monetariamente de acordo com cláusulas contratuais.

b) Contas a pagar

Correspondem a valores a repassar a consórcios, associados e instituições financeiras, referentes a cobranças de parcelas de clientes, repasses e operações de cessões de créditos.

c) Provisão para contingências

Constituída por valor considerado suficiente pela Administração para a cobertura de perdas prováveis em processos trabalhistas e cíveis em andamento, com base na opinião de seus assessores jurídicos.

15. PARTES RELACIONADAS

Os saldos das transações com partes relacionadas, são os seguintes:

	Controladora			Consolidado		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Adiantamentos para futuro aumento de capital – Ativo	9.931	7.169	14.989	-	-	-
Valores a receber por conta de vendas de terrenos - Ativo	-	580	355	-	580	355
Contas a pagar referente aquisição de participação em sociedades realizada em dezembro de 2005 com base em preços suportados por avaliação de terceiros – Passivo circulante	-	-	37.701	-	-	37.701
Valores a pagar para pessoas físicas e sociedades ligadas referente a créditos em conta corrente, em condições de mercado – Exigível a longo prazo	19.912	27.530	29.168	25.009	19.262	28.076
Despesas financeiras incorridas sobre os valores a pagar acima mencionados – Resultado	3.080	1.859	615	3.686	2.251	615
Despesas com serviços de planejamento, serviços jurídicos e outros serviços – Resultado	883	982	1.045	883	982	1.045
Valores a receber por conta de vendas de imóveis, em períodos anteriores, em condições e prazos de mercado – Ativo	-	734	1.842	-	5.738	2.251
Efeito das transações de vendas acima:						
Receita de vendas – Resultado	-	5.694	5.608	-	9.202	9.881
Custo dos bens – Resultado	-	(2.895)	(2.297)	-	(4.910)	(5.549)
Resultado de Equivalência – Resultado	-	1.493	1.721	-	-	-
Deságio na cessão de créditos – Resultado	-	-	(675)	-	-	(675)

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social é de R$230.732 em 31 de dezembro de 2003, de 2004 e de 2005, representado por 386.814.516 ações ordinárias nominativas. O capital social autorizado é de 986.814.516 ações ordinárias.

b) Reservas de lucros e distribuição de dividendos

Em 31 de dezembro de 2004 e de 2005, foi constituída a reserva legal de R$965 e R$1.009, respectivamente, equivalente a 5% do lucro líquido do exercício, em conformidade com as disposições legais e estatutárias.

O cálculo dos dividendos propostos está demonstrado a seguir:

	2004	2005
Lucro líquido do exercício	19.301	20.178
Reserva legal de 5%	(965)	(1.009)
Base de cálculo	18.336	19.169
Dividendos estatutários	25%	25%
	4.584	4.792
Adicional	3.129	4
Dividendos propostos	7.713	4.796

A Administração da Sociedade proporá à Assembléia Geral dos Acionistas a aprovação da destinação do saldo de lucros acumulados, no montante de R$14.373, em 31 de dezembro de 2005, para retenção de lucros para reinvestimento em suas operações, conforme plano de investimentos.

17. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

O imposto de renda e a contribuição social diferidos (controladora e consolidado) são provenientes de diferenças temporárias e de saldos de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, no ativo, e de diferenças dos critérios para reconhecimento das receitas e despesas pelo método do custo incorrido da obra comparados com os critérios utilizados para fins de tributação, no passivo. A Administração da Sociedade e de suas controladas, tomando por base as projeções de resultados futuros, estima a sua realização no prazo de cinco anos.

Em 31 de dezembro de 2005, a Sociedade possui saldo de prejuízos fiscais a compensar com imposto de renda de R$60.818 e com contribuição social de R$63.010 (R$63.402 e R$65.594, respectivamente no consolidado). O saldo das diferenças temporárias totaliza R$19.797 (R$23.705 – consolidado).

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2005 R$39.743 (R$44.406 - consolidado) representam valores apropriados aos resultados pelo método de custos incorridos e que serão objeto de tributação em períodos futuros.

A apuração dos impostos diferidos e correntes em 31 de dezembro de 2003, de 2004 e de 2005 está apresentada a seguir:

	2003					
	Controladora			Consolidado		
	31.12.03	31.12.02	Variação	31.12.03	31.12.02	Variação
Imposto de renda e contribuição social diferidos – ativo:						
Sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social	9.768	9.795	(27)	10.743	12.130	(1.387)
Sobre diferenças temporárias – impostos e contribuições (Nota nº 13)	6.700	6.736	(36)	9.724	8.179	1.545
	16.468	16.531	(63)	20.467	20.309	158
Imposto de renda e contribuição social diferidos – passivo:						
Sobre a diferença entre a receita tributada pelo regime de caixa (I N nº 84/79) e o valor de acordo com a evolução da obra	3.791	13.244	9.453	5.446	13.366	7.920
Valor líquido dos créditos diferidos			9.390			8.078
Despesa de imposto de renda e contribuição social correntes			(44)			(1.420)
Imposto de renda e contribuição social creditados (debitados) ao resultado do exercício			9.346			6.658

	2004					
	Controladora			Consolidado		
	31.12.04	31.12.03	Variação	31.12.04	31.12.03	Variação
Imposto de renda e contribuição social diferidos – ativo:						
Sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social	9.728	9.768	(40)	10.646	10.743	(97)
Sobre diferenças temporárias – impostos e contribuições (Nota nº 13)	6.731	6.700	31	8.226	9.724	(1.498)
	16.459	16.468	(9)	18.872	20.467	(1.595)
Imposto de renda e contribuição social diferidos – passivo:						
Sobre a diferença entre a receita tributada pelo regime de caixa (I N nº 84/79) e o valor de acordo com a evolução da obra	4.320	3.791	(529)	6.441	5.446	(995)
Valor líquido dos créditos diferidos			(538)			(2.590)
Despesa de imposto de renda e contribuição social correntes			(68)			(2.417)
Imposto de renda e contribuição social creditados (debitados) ao resultado do exercício			(606)			(5.007)

	2005					
	Controladora			Consolidado		
	31.12.05	31.12.04	Variação	31.12.05	31.12.04	Variação
Imposto de renda e contribuição social diferidos – ativo:						
Sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social	20.875	9.728	11.147	21.753	10.646	11.107
Sobre diferenças temporárias – impostos e contribuições (Nota nº 13)	6.731	6.731	-	8.060	8.226	(166)
	27.606	16.459	11.147	29.813	18.872	10.941
Imposto de renda e contribuição social diferidos – passivo:						
Sobre a diferença entre a receita tributada pelo regime de caixa (I N nº 84/79) e o valor de acordo com a evolução da obra	13.512	4.320	(9.192)	15.098	6.441	(8.657)
Valor líquido dos créditos diferidos			1.955			2.284
Despesa de imposto de renda e contribuição social correntes			(1.635)			(5.513)
Imposto de renda e contribuição social creditados (debitados) ao resultado do exercício			320			(3.229)

O imposto de renda e a contribuição social diferidos foram calculados à alíquota de 34%.

Em 31 de dezembro de 2005, a Administração elaborou a estimativa de geração de resultados futuros que serão tributados, fundamentada no resultado esperado de operações, descontado a valor presente à taxa de 1% ao mês para os próximos exercícios. Referido estudo técnico está aprovado pela Diretoria e Conselho de Administração e pressupõe a realização do imposto de renda e da contribuição social diferidos nos seguintes exercícios:

Exercícios	Controladora	Consolidado
Valores nominais em 31 de dezembro de 2005:		
2006	-	-
2007	1.317	1.317
2008	5.534	5.534
2009	14.024	14.902
Impostos diferidos sobre prejuízos fiscais a compensar	20.875	21.753
Impostos diferidos sobre diferenças temporárias (*)	6.731	8.060
	27.606	29.813

(*) Serão realizados quando do desfecho dos questionamentos judiciais em andamento conforme descrito nas Notas 6 e 13.

18. RESULTADO NÃO OPERACIONAL

	Controladora			Consolidado		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Resultado na venda e amortização de ágio em investimentos	(632)	359	2.910	(632)	359	2.926
Outros	(116)	76	89	(31)	2.230	36
	(748)	435	2.999	(663)	2.589	2.962

19. MUDANÇA DE PRÁTICA CONTÁBIL

Conforme mencionado na Nota nº 2, a Sociedade e suas controladas passaram a adotar, em 2005, os critérios estabelecidos pela Resolução nº 963/03 do CFC - Conselho Federal de Contabilidade para reconhecimento no balanço patrimonial, das operações de incorporação imobiliária.

A título de informação, os saldos das transações de vendas de imóveis já contratadas, referentes a atividade de incorporação e revenda de imóveis, os custos orçados a incorrer e os resultados de vendas de imóveis a apropriar pelos critério anteriormente adotados, são como seguem:

a) Valores a receber de clientes

	2003			2004			2005		
Controladora	Circulante	Longo Prazo	Total	Circulante	Longo Prazo	Total	Circulante	Longo Prazo	Total
Clientes por incorporação de imóveis	165.686	179.494	345.180	269.828	145.292	415.120	228.014	179.154	407.168
Rendas a apropriar	(14.398)	(15.599)	(29.997)	(26.582)	(14.313)	(40.895)	(19.554)	(15.364)	(34.918)
	151.288	163.895	315.183	243.246	130.979	374.225	208.460	163.790	372.250

	2003			2004			2005		
Consolidado	Circulante	Longo Prazo	Total	Circulante	Longo Prazo	Total	Circulante	Longo Prazo	Total
Clientes por incorporação de imóveis	206.403	267.295	473.698	365.092	331.668	696.760	339.043	408.765	747.808
Rendas a apropriar	(17.877)	(21.820)	(39.697)	(31.934)	(25.312)	(57.246)	(25.082)	(24.201)	(49.283)
	188.526	245.475	434.001	333.158	306.356	639.514	313.961	384.564	698.525

b) Custos orçados a incorrer

	Controladora			Consolidado		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Materiais	53.087	57.293	55.160	77.898	117.122	119.008
Subempreiteiros e serviços de terceiros	61.197	66.045	64.132	85.010	127.815	129.859
Mão-de-obra própria	8.602	9.283	9.085	10.583	15.911	16.562
	122.886	132.621	128.377	173.491	260.848	265.429
Passivo circulante	76.189	92.835	99.903	106.870	183.368	180.647
Passivo exigível a longo prazo	46.697	39.786	28.474	66.621	77.480	84.782

c) Resultado de vendas de imóveis apropriar

	Controladora			Consolidado		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Receitas com vendas de imóveis	196.120	202.838	196.410	283.135	397.561	400.319
Custos de construção	(111.274)	(119.687)	(119.014)	(150.630)	(222.123)	(236.925)
Terrenos	(11.093)	(12.935)	(9.363)	(19.972)	(38.725)	(28.504)
Despesas com vendas e comercialização	(13.692)	(15.044)	(15.970)	(18.474)	(24.928)	(27.763)
Juros de financiamentos	(29)	(496)	(460)	(71)	(677)	(480)
Resultado líquido a apropriar	60.032	54.676	51.603	93.988	111.108	106.647

20. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Sociedade restringem-se às aplicações financeiras e à captação de empréstimos para capital de giro e financiamentos à produção, em condições normais de mercado, estando reconhecidos nas demonstrações financeiras pelos critérios descritos na Nota nº 2.

21. SEGUROS

A Sociedade mantém, em 31 de dezembro de 2005, os seguintes contratos de seguros a valores considerados compatíveis com os riscos envolvidos:

a) Responsabilidade civil – cobertura por danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro.

b) Danos físicos ao imóvel (obras financiadas) - cobertura para avarias, perdas e danos materiais decorrentes de acidentes de origem súbita e imprevista ao imóvel.

c) Incêndio - raio e explosão na matriz e escritórios regionais.

d) Seguro término de obras – garante a entrega da obra aos promitentes compradores.

22. OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PELOS AUDITORES INDEPENDENTES

De acordo com a Instrução CVM nº 381 de 14 de janeiro de 2003, informamos que a Sociedade não contratou outros serviços, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras que não sejam os de auditoria externa.

23. PLANO DE PARTICIPAÇÃO NOS RESULTADOS E OUTROS BENEFICIOS

Desde 1997, implantamos um plano de participação nos resultados para todos os empregados, tendo como meta o estímulo da performance individual e comprometimento com as metas empresariais. No exercício de 2005, pagamos aos nossos empregados aproximadamente R$173, a título de Participação nos Resultados.

Para auxiliar na motivação e possibilitar o aprimoramento dos funcionários, mantemos, além de um programa contínuo de treinamentos internos, também uma política de apoio educacional, mediante reembolso de mensalidades escolares (graduação e pós-graduação). No exercício de 2005, desembolsamos o valor aproximado de R$71 para esse programa.

QUADRO SUPLEMENTAR
DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIO FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2003, DE 2004 E DE 2005
(Em milhares de reais)

	Controladora			Consolidado		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005
DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS						
Recebimentos:						
Venda de imóveis de incorporações	157.998	181.808	280.790	211.533	251.179	392.529
Serviços prestados	70	1.721	3.731	146	1.199	1.249
Pagamentos:						
Custos de construção dos empreendimentos	(95.435)	(148.634)	(167.078)	(116.368)	(183.254)	(270.324)
Pagamento de terrenos	(14.999)	(6.809)	(4.030)	(24.910)	(16.832)	(16.421)
Despesas administrativas	(22.484)	(20.687)	(25.300)	(27.641)	(26.406)	(29.198)
Despesas de marketing e comercialização	(26.193)	(28.678)	(59.923)	(39.342)	(45.585)	(70.129)
Rescisões de clientes	(3.226)	(3.863)	(3.956)	(5.098)	(5.177)	(4.010)
Participação dos funcionários no resultado	-	-	(173)	-	-	(173)
Impostos e contribuições	(9.289)	(10.164)	(13.236)	(14.317)	(13.378)	(20.833)
Fluxo líquido das atividades operacionais	(13.558)	(35.306)	10.825	(15.997)	(38.254)	(17.310)
DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO						
Recebimentos(Pagamentos):						
Recebimento de dividendos	-	585	752	-	-	292
Venda de ativo permanente	-	27	-	-	27	-
Venda de investimentos	-	7.378	4.096	-	7.378	4.096
Aportes de capital em investidas	(2.148)	(1.903)	(1.455)	-	-	-
Aquisição de ativo imobilizado	(96)	(600)	(328)	(118)	(608)	(328)
Aquisição e desenvolvimento de softwares	(361)	(407)	(626)	(361)	(415)	(626)
Gastos com pesquisa e desenvolvimento de projetos	(229)	(1.057)	(229)	(248)	(1.057)	(241)
Fluxo líquido das atividades de investimento	(2.834)	4.023	2.210	(727)	5.325	3.193
DAS ATIVIDADES FINANCEIRAS						
Recebimentos (Pagamentos):						
Empréstimos bancários, líquidos de amortizações	(1.690)	33.742	(10.943)	(11.709)	48.109	19.419
Pagamento de dividendos	(467)	-	(2.672)	(1.040)	-	(2.672)
Partes relacionadas	9.163	(1.773)	13.248	11.126	(3.043)	9.529
Despesas financeiras líquidas	(1.680)	(6.935)	(12.136)	(561)	(7.192)	(17.881)
Fluxo líquido das atividades financeiras	5.326	25.034	(12.503)	(2.184)	37.874	8.395
Fluxo de caixa do período	(11.066)	(6.249)	532	(18.908)	4.945	(5.722)
CAIXA, BANCOS E APLICAÇÕES FINANCEIRAS						
No início do exercício	23.171	12.105	5.856	35.434	16.526	21.471
No final do exercício	12.105	5.856	6.388	16.526	21.471	15.749

Reapresentação Espontânea

O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIAÇÃO SOBRE A COMPANHIA , SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
016306	ROSSI RESIDENCIAL S/A	61065751000180

4 - DENOMINAÇÃO COMERCIAL
5 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ANTERIOR
6 - NIRE
35300108078
7 - SITE
www.rossiresidencial.com.br

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO	2 - BAIRRO OU DISTRITO
Av. Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200 cj. 31	Morumbi

3 - CEP	4 - MUNICÍPIO	5 - UF
05677-000	São Paulo	SP

6 - DDD	7 - TELEFONE	8 - TELEFONE	9 - TELEFONE	10 - TELEX
011	3759-8500	-	-	
11 - DDD	**12 - FAX**	**13 - FAX**	**14 - FAX**	
011	3759-8547	-	-	

15 - E-MAIL
marcopedroso@rossiresidencial.com.br

01.03 - DEPARTAMENTO DE ACIONISTAS

ATENDIMENTO NA EMPRESA

1 - NOME
Sérgio Pedroso Rossi Cuppoloni
2 - CARGO
Dir. Financeiro e Rel. Investidores

3 - ENDEREÇO COMPLETO	4 - BAIRRO OU DISTRITO
Av. Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200 cj. 31	Morumbi

5 - CEP	6 - MUNICÍPIO	7 - UF
05677-000	São Paulo	SP

8 - DDD	9 - TELEFONE	10 - TELEFONE	11 - TELEFONE	12 - TELEX
011	3759-7232	-	-	
13 - DDD	**14 - FAX**	**15 - FAX**	**16 - FAX**	
011	3759-0559	-	-	

17 - E-MAIL
sergiorossi@rossiresidencial.com.br

AGENTE EMISSOR / INSTITUIÇÃO FINANCEIRA DEPOSITÁRIA

18 - NOME
Banco Itaú
19 - CONTATO
Rosana

20 - ENDEREÇO COMPLETO	21 - BAIRRO OU DISTRITO
Av. Engenheiro Armando de Arruda Pereira, 707 - 9º andar	Jabaquara

22 - CEP	23 - MUNICÍPIO	24 - UF
04309-010	São Paulo	SP

25 - DDD	26 - TELEFONE	27 - TELEFONE	28 - TELEFONE	29 - TELEX
11	5029-1907	5029-1910	-	
30 - DDD	**31 - FAX**	**32 - FAX**	**33 - FAX**	
	-	-	-	

34 - E-MAIL
rosana.souza@itau.com.br

Divulgação Externa

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01630-6	ROSSI RESIDENCIAL S/A	61.065.751/0001-80

OUTROS LOCAIS DE ATENDIMENTO A ACIONISTAS

35 - ITEM	36 - MUNICÍPIO	37- UF	38 - DDD	39 - TELEFONE	40 - TELEFONE
01				-	-
02				-	-
03				-	-
04				-	-

01.04 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME				
Sérgio Pedroso Rossi Cuppoloni				
2 - ENDEREÇO COMPLETO			3 - BAIRRO OU DISTRITO	
Av. Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200 cj. 31			Morumbi	
4 - CEP	5 - MUNICÍPIO			6 - UF
05677-000	São Paulo			SP
7 - DDD	8 - TELEFONE	9 - TELEFONE	10 - TELEFONE	11 - TELEX
011	3759-7232	-	-	
12 - DDD	13 - FAX	14 - FAX	15 - FAX	
011	3759-0559	-	-	
16 - E-MAIL				
sergiorossi@rossiresidencial.com.br				
17 - DIRETOR BRASILEIRO	18 - CPF	18 - PASSAPORTE		
SIM	135.199.388-71			

01.05 - REFERÊNCIA / AUDITOR

1 - DATA DE INÍCIO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL	2 - DATA DE TÉRMINO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL
01/01/2004	31/12/2004

3 - DATA DE INÍCIO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO	4 - DATA DE TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO
01/01/2005	31/12/2005
5 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR	6 - CÓDIGO CVM
Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes	00385-9
7 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO	8 - CPF DO RESP. TÉCNICO
Ismar de Moura	051.550.278-29

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - BOLSA DE VALORES ONDE POSSUI REGISTRO

[ ] BVBAAL	[ ] BVMESB	[ ] BVPR	[ ] BVRJ	[ ] BVST
[ ] BVES	[ ] BVPP	[ ] BVRG	[X] BOVESPA	

2 - MERCADO DE NEGOCIAÇÃO
Bolsa
3 - TIPO DE SITUAÇÃO
Operacional
4 - CÓDIGO DE ATIVIDADE
111 - Construção e Decoração
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL
Incorporação e Construção

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01630-6	ROSSI RESIDENCIAL S/A	61.065.751/0001-80

01.07 - CONTROLE ACIONÁRIO / VALORES MOBILIÁRIOS

1 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO

Privada Nacional

2 - VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS PELA CIA.

X	Ações		Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
	Debêntures Conversíveis em Ações		Notas Promissórias (NP)
	Ações Resgatáveis		BDR
	Partes Beneficiárias		Outros
	Debêntures Simples		DESCRIÇÃO
	Bônus de Subscrição		
	Certificado de Investimento Coletivo (CIC)		

01.08 - PUBLICAÇÕES DE DOCUMENTOS

1 - AVISO AOS ACIONISTAS SOBRE DISPONIBILIDADE DAS DFs.	2 - ATA DA AGO QUE APROVOU AS DFs.
	11/05/2005
3 - CONVOCAÇÃO DA AGO PARA APROVAÇÃO DAS DFs.	4 - PUBLICAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
14/04/2005	21/03/2005

01.09 - JORNAIS ONDE A CIA. DIVULGA INFORMAÇÕES

1 - ITEM	2 - TÍTULO DO JORNAL	3 - UF
01	Diário Oficial do Estado de SP	SP
02	O Estado de São Paulo	SP

01.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA	2 - ASSINATURA
27/01/2006	

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL **Divulgação Externa**
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS **Data-Base - 31/12/2004**

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01630-6	ROSSI RESIDENCIAL S/A	61.065.751/0001-80

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DOS CONTROLADORES ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL
01	RR Trust S/A	26/02/2003

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF	6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - ¨%	12 - COMP.CAP.SOC.
0101	João Rossi Cuppoloni	004.563.908-63	Brasileira	SP	7.703.234	25,50	0	0,00	7.703.234	25,50	
0102	Edmundo Rossi Cuppoloni	004.232.708-34	Brasileira	SP	7.703.234	25,50	0	0,00	7.703.234	25,50	
0103	Engeplano Participações S/A	02.405.472-0001/50	Brasileira	SP	8.259.369	27,34	0	0,00	8.259.369	27,34	31/12/2002
0104	Rossi S/A	45.983.715-0001/40	Brasileira	SP	5.743.010	19,01	0	0,00	5.743.010	19,01	31/12/2002
0106	Outros		Brasileira	SP	797.232	2,65	0	0,00	797.232	2,65	
0199	TOTAL				30.206.079	100,00	0	0,00	30.206.079	100,00	

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01630-6	ROSSI RESIDENCIAL S/A	61.065.751/0001-80

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DOS CONTROLADORES ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL
0103	Engeplano Participações S/A	31/12/2002

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF
010301	Roplano S/A	01.646.842-0001/88	Brasileira	SP
010302	Outros		Brasileira	SP
010399	TOTAL			

1 - ITEM	6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - ¨%	12 - COMP.CAP.SOC.
010301	8.075.814	100,00	0	0,00	8.075.814	100,00	31/12/2002
010302	2	0,00	0	0,00	2	0,00	
010399	8.075.816	100,00	0	0,00	8.075.816	100,00	

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01630-6	ROSSI RESIDENCIAL S/A	61.065.751/0001-80

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DOS CONTROLADORES ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL
010301	Roplano S/A	31/12/2002

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF
01030101	João Rossi Cuppoloni	004.563.908-63	Brasileira	SP
01030102	Edmundo Rossi Cuppoloni	004.232.708-34	Brasileira	SP
01030105	Consulvix Engenharia S/A	33.144.940-0001/03	Brasileira	SP
01030106	Outros		Brasileira	SP
01030199	TOTAL			

1 - ITEM	6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - ¨%	12 - COMP.CAP.SOC.
01030101	15.721.134	42,06	0	0,00	15.721.134	42,06	
01030102	15.721.134	42,06	0	0,00	15.721.134	42,06	
01030105	5.858.846	15,68	0	0,00	5.858.846	15,68	28/04/1995
01030106	72.714	0,20	0	0,00	72.714	0,20	
01030199	37.373.828	100,00	0	0,00	37.373.828	100,00	

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01630-6	ROSSI RESIDENCIAL S/A	61.065.751/0001-80

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DOS CONTROLADORES ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL
01030105	Consulvix Engenharia S/A	28/04/1995

1 - ITEM		2 - NOME/RAZÃO SOCIAL					3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - ¨%	12 - COMP.CAP.SOC.			
0103010501		João Rossi Cuppoloni					004.563.908-63	Brasileira	SP
48.240.983	49,84	22.160.697	49,25	70.401.680	49,65				
0103010502		Edmundo Rossi Cuppoloni					004.232.708-34	Brasileira	SP
48.240.983	49,84	22.160.697	49,25	70.401.680	49,65				
0103010503		Outros						Brasileira	SP
312.129	0,32	679.406	1,50	991.535	0,70				
0103010599		TOTAL							
96.794.095	100,00	45.000.800	100,00	141.794.895	100,00				

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01630-6	ROSSI RESIDENCIAL S/A	61.065.751/0001-80

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DOS CONTROLADORES ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL
0104	Rossi S/A	31/12/2002

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades) / **7 - %**	**8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)** / **9 - %**	**10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)** / **11 - %**	**12 - COMP.CAP.SOC.**	
010401	João Rossi Cuppoloni	004.563.908-63	Brasileira	SP
30.782.370 / 50,00	39.229.023 / 32,94	70.011.393 / 38,75		
010402	Edmundo Rossi Cuppoloni	004.232.708-34	Brasileira	SP
30.782.370 / 50,00	39.229.023 / 32,94	70.011.393 / 38,75		
010403	Outros		Brasileira	SP
14 / 0,00	40.632.736 / 34,12	40.632.750 / 22,50		
010499	TOTAL			
61.564.754 / 100,00	119.090.782 / 100,00	180.655.536 / 100,00		

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01630-6	ROSSI RESIDENCIAL S/A	61.065.751/0001-80

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DOS CONTROLADORES ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL
02	Engeplano Participações S/A	31/12/2002

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF
0201	Roplano S/A	01.646.842-0001/88	Brasileira	SP
0202	Outros		Brasileira	SP
0299	TOTAL			

1 - ITEM	6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - ¨%	12 - COMP.CAP.SOC.
0201	8.075.814	100,00	0	0,00	8.075.814	100,00	31/12/2002
0202	2	0,00	0	0,00	2	0,00	
0299	8.075.816	100,00	0	0,00	8.075.816	100,00	

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01630-6	ROSSI RESIDENCIAL S/A	61.065.751/0001-80

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DOS CONTROLADORES ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL
0201	Roplano S/A	31/12/2002

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF	6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - ¨%	12 - COMP.CAP.SOC.
020101	João Rossi Cuppoloni	004.563.908-63	Brasileira	SP	15.721.134	42,06	0	0,00	15.721.134	42,06	
020102	Edmundo Rossi Cuppoloni	004.232.708-34	Brasileira	SP	15.721.134	42,06	0	0,00	15.721.134	42,06	
020103	Consulvix Engenharia S/A	33.144.940-0001/03	Brasileira	SP	5.858.846	15,68	0	0,00	5.858.846	15,68	28/04/1995
020104	Outros		Brasileira	SP	72.714	0,20	0	0,00	72.714	0,20	
020199	TOTAL				37.373.828	100,00	0	0,00	37.373.828	100,00	

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01630-6	ROSSI RESIDENCIAL S/A	61.065.751/0001-80

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DOS CONTROLADORES ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL
020103	Consulvix Engenharia S/A	28/04/1995

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF
02010301	João Rossi Cuppoloni	004.563.908-63	Brasileira	SP
02010302	Edmundo Rossi Cuppoloni	004.232.708-34	Brasileira	SP
02010303	Outros		Brasileira	SP
02010399	TOTAL			

1 - ITEM	6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - ¨%	12 - COMP.CAP.SOC.
02010301	48.240.983	49,84	22.160.697	49,25	70.401.680	49,65	
02010302	48.240.983	49,84	22.160.697	49,25	70.401.680	49,65	
02010303	312.129	0,32	679.406	1,50	991.535	0,70	
02010399	96.794.095	100,00	45.000.800	100,00	141.794.895	100,00	

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01630-6	ROSSI RESIDENCIAL S/A	61.065.751/0001-80

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DOS CONTROLADORES ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL
03	Roplano S/A	05/09/2002

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF
0301	João Rossi Cuppoloni	004.563.908-63	Brasileira	SP
0302	Edmundo Rossi Cuppoloni	004.232.708-34	Brasileira	SP
0303	Consulvix Engenharia S/A	33.144.940-0001/03	Brasileira	SP
0304	Outros		Brasileira	SP
0399	TOTAL			

ITEM	6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - ¨%	12 - COMP.CAP.SOC.
0301	15.721.134	42,06	0	0,00	15.721.134	42,06	
0302	15.721.134	42,06	0	0,00	15.721.134	42,06	
0303	5.858.846	15,68	0	0,00	5.858.846	15,68	28/04/1995
0304	72.714	0,20	0	0,00	72.714	0,20	
0399	37.373.828	100,00	0	0,00	37.373.828	100,00	

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL **Divulgação Externa**

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS **Data-Base - 31/12/2004**

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01630-6	ROSSI RESIDENCIAL S/A	61.065.751/0001-80

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DOS CONTROLADORES ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL
0303	Consulvix Engenharia S/A	28/04/1995

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF	6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - ¨%	12 - COMP.CAP.SOC.
030301	João Rossi Cuppoloni	004.563.908-63	Brasileira	SP	48.240.983	49,84	22.160.697	49,25	70.401.680	49,65	
030302	Edmundo Rossi Cuppoloni	004.232.708-34	Brasileira	SP	48.240.983	49,84	22.160.697	49,25	70.401.680	49,65	
030303	Outros		Brasileira	SP	312.129	0,32	679.406	1,50	991.535	0,70	
030399	TOTAL				96.794.095	100,00	45.000.800	100,00	141.794.895	100,00	